

comune di
BRUNATE

Provincia Di Como - Comunita' Montana Triangolo Lariano



Documento di Piano
Piano dei Servizi
Piano delle Regole

norme tecniche

IL TECNICO
dott. arch. A. Falbo

IL SINDACO
rag. D. Bodini

IL SEGRETARIO
dott. C. Montalto

dott. arch. E. Dottini

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Comune di Brunate 22034 Co
via Alla Chiesa, 2
tel. 031/220301 fax. 031/21357
e-mail: utc@comune.brunate.co.it

COORDINAMENTO
dott. arch. Arnaldo Falbo
via Ballarini, 12 22100 Como
tel. 031/241646 fax. 031/4129304
e-mail: info@studiofalbo.it

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. DEL

INDICE GENERALE

CAPITOLO 1 - DOCUMENTO DI PIANO

Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio	pag. 3
Art. 2 - Contenuti e finalità del Documento di Piano	pag. 3
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni	pag. 4
Art. 4 - Validità ed efficacia del Documento di Piano	pag. 4
Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione	pag. 5
Art. 6 - Destinazioni d'uso	pag. 8
Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano	pag. 8
Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT	pag. 8
Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 9
Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione di riqualificazione	pag. 13
Art. 11 - Ambiti AT - di trasformazione di espansione	pag. 14
Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti di trasformazione urbanistica	pag. 16
Art. 13 - Piani di settore	pag. 16
Art. 14 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi	pag. 17
Art. 15 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori	pag. 17

Allegato A - Documentazione da allegare alla proposta iniziale

Allegato B - Documentazione da allegare alla proposta definitiva

Allegato C - Schede di indirizzo progettuale

CAPITOLO 2 - PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti legislativi	pag. 39
Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi	pag. 39
Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi	pag. 39

TITOLO II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	pag. 41
Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 42
Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti	pag. 45
Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi	pag. 47
Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali	pag. 47
Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 50
Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche	pag. 52
Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione	pag. 53

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi	pag. 55
Art. 13 - Norme generali	pag. 55
Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 56
Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive	pag. 60
Art. 16 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale	pag. 61
Art. 17 - Aree IT - per impianti tecnologici	pag. 62
Art. 18 - Deroghe	pag. 62

CAPITOLO 3 - PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole	pag. 66
Art. 2 - Validità ed efficacia	pag. 66
Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole	pag. 66
Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti	pag. 67
Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie	pag. 67
Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili	pag. 67

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici	pag. 70
Art. 8 - Destinazioni d'uso	pag. 78
Art. 9 - Tipologie d'Intervento Edilizio	pag. 79
Art. 10 - Modalità di perequazione, compensazione e incentivazione	pag. 80
Art. 11 - Modalità di attuazione	pag. 81

TITOLO III - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I - AMBITI DI INTERESSE STORICO

Art. 12 - Generalità	pag. 84
Art. 13 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico-testimoniale (ES)	pag. 84
Art. 14 - SIA – Aree a rischio archeologico	pag. 85
Art. 15 - Modalità ed incentivi per l'attuazione degli interventi	pag. 86
Art. 16 - Categorie di intervento	pag. 87
Art. 17 - Destinazioni d'uso	pag. 89
Art. 18 - Prescrizioni generali	pag. 90

SEZIONE II - AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 19 - B - Ambito edificato di valenza paesaggistico - ambientale	pag. 91
--	---------

SEZIONE III - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

Art. 20 - Ambiti urbani di recente formazione	pag. 93
Art. 20.1 - C1 - tessuto urbano di recente formazione di classe 1 [^]	pag. 94
Art. 20.2 - C2 - tessuto urbano di recente formazione di classe 2 [^]	pag. 94
Art. 20.3 - C3 - tessuto urbano di recente formazione di classe 3 [^]	pag. 95

SEZIONE IV - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 21 - APC.t - Ambiti per attività turistiche-ricettive	pag. 96
Art. 22 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa	pag. 97
Art. 23 - Negozi storici	pag. 97

PARTE II - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 24 - Articolazione del sistema rurale - paesistico – ambientale	pag. 99
Art. 25 - C - AVP - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica	pag. 100
Art. 26 - D - APA - Ambito di valenza naturalistica ed ecosistemica	pag. 101
Art. 27 - E - ARA - Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale	pag. 101

PARTE III - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI

Art. 28 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	pag. 104
Art. 29 - Aree per attrezzature tecnologiche	pag. 104
Art. 30 - Aree non soggette a trasformazione	pag. 104
Art. 31 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi	pag. 105
Art. 32 - Costruzioni accessorie	pag. 105
Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa	pag. 106
Art. 34 - Recinzioni	pag. 106
Art. 35 - Muri di contenimento	pag. 107

PARTE IV - TUTELE SOVRAORDINATE

Art. 36 – Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate	pag. 109
Art. 37 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	pag. 109
Art. 38 - Tutela dei corsi d'acqua	pag. 110
Art. 39 - Tutela degli impianti per acque destinate al consumo umano	pag. 110
Art. 40 - Efficienza energetica degli edifici	pag. 110

TITOLO IV – PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

PARTE I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 41 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica	pag. 112
Art. 42 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica	pag. 112
Art. 43 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano	pag. 113

PARTE II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 44 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 116
Art. 45 - Illuminazione degli spazi aperti	pag. 117
Art. 46 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi	pag. 117

TITOLO V – RETI E INFRASTRUTTURE URBANE

PARTE I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 47 - Classificazione delle strade	pag. 119
Art. 48 - Percorsi ciclabili	pag. 119
Art. 49 - Strade in territorio agricolo	pag. 120
Art. 50 - Fasce di rispetto stradale	pag. 120
Art. 51 - Impianti di distribuzione dei carburanti	pag. 121

PARTE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, CIMITERI

Art. 52 - Elettrodotti - fasce di rispetto e Dpa	pag. 122
Art. 53 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	pag. 123
Art. 54 - Impianti radio e ripetitori per i servizi di telecomunicazione	pag. 123

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette a trasformazione urbanistica	pag. 126
Art. 56 - Interventi in corso di attuazione	pag. 126
Art. 57 - Norme finali	pag. 126

ALLEGATI

- Allegato D - Sigle degli usi
- Allegato E - Specifica dei caratteri morfologici e ambientali

CAPITOLO 1 - DOCUMENTO DI PIANO

CAPITOLO 1 - DOCUMENTO DI PIANO

- Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Contenuti e finalità del Documento di Piano
- Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni
- Art. 4 - Validità ed efficacia del Documento di Piano
- Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione
- Art. 6 - Destinazioni d'uso
- Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano
- Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT
- Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione di riqualificazione
- Art. 11 - Ambiti AT - di trasformazione di espansione
- Art. 12 - Criteri di negoziazione negli ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 13 - Piani di settore
- Art. 14 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi
- Art. 15 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

ALLEGATO A - Documentazione da allegare alla proposta iniziale

ALLEGATO B - Documentazione da allegare alla proposta definitiva

ALLEGATO C - Schede di indirizzo progettuale

Art. 1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'art. 7 e 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., è costituito dai seguenti documenti quali articolazioni di un unico atto:
 - Documento di Piano (di seguito DP)
 - Piano dei Servizi (di seguito PS)
 - Piano delle Regole (di seguito PR).
2. Esso definisce un progetto urbanistico unitario del territorio comunale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale verificata attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS).
3. Gli atti costitutivi del PGT contengono, sia nelle definizioni cartografiche sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere prescrittivo e di indirizzo, come precisato al successivo Art. 4.
4. Il PGT di Brunate si attua mediante l'applicazione dei criteri di Perequazione, Compensazione, Incentivazione.

Art. 2 – Contenuti e finalità del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, ai sensi dell'Art. 10 bis, comma 4, della L.R. 12/05 ed in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12/05:
 - a) individua gli obiettivi generali di sviluppo verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.
 - b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dimostrando la compatibilità delle predette politiche con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
 - c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico - edilizi, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
 - d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
2. Il Documento di Piano del comune di Brunate è costituito dagli elaborati di seguito elencati, costituenti il quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatico:
 - a - Relazione
 - b - Norme Tecniche di Attuazione
 - c - Elaborati grafici:

• DP 1	Inquadramento territoriale	scala 1:10.000
• DP 2	Il sistema rurale - paesaggistico - ambientale	scala 1: 5.000
• DP 3	Uso del suolo - destinazione prevalente dell'edificazione	scala 1: 5.000
• DP 4	Soglie storiche dell'edificazione	scala 1: 5.000

• DP 5	Analisi ambientale del territorio comunale	scala 1: 5.000
• DP 6	Tutele sovraordinate - vincoli ambientali e strutturali	scala 1: 5.000
• DP 7	Numero dei piani degli edifici	scala 1: 5.000
• DP 8	Stato di attuazione del PRG vigente	scala 1: 5.000
• DP 9	Istanze dei cittadini	scala 1: 5.000
• DP 10	Area urbanizzata - art. 38 PTCP	scala 1: 5.000
• DP 11	Verifica del consumo di suolo	scala 1: 5.000
• DP 12a	Sintesi del documento di piano	scala 1: 5.000
• DP 12b	Sintesi del documento di piano	scala 1:10.000

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali ed, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
3. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come sopra definite, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti del PGT tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo dello stesso.

Art. 4 – Validità ed efficacia del Documento di Piano

1. Il DP ha validità a tempo indeterminato, ma è sempre modificabile. Il DP deve essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale.
2. I contenuti del DP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli anche se riferiti ad aree di proprietà privata; gli stessi acquistano efficacia nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, ovvero negli strumenti attuativi dello stesso, una volta approvati ai sensi di legge.
3. Le norme del DP sono di indirizzo per gli interventi in esso previsti mentre sono prescrittive relativamente ai riferimenti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole:
 - a. Prescrittive Hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi i Piani Attuativi e di settore. Riguardano gli aspetti normativi generali, ambientali e localizzativi, la cui modificazione richiede la variante del DP.

- b. Indirizzo Costituiscono le specificazioni degli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire le soluzioni progettuali. In relazione ai criteri di negoziazione ed incentivazione stabiliti dalle presenti norme, possono essere definite le eventuali soluzioni modificative relative ad aspetti quantitativi, vocazionali, funzionali e di assetto.

.Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della LR. 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
 - ambiti di trasformazione di riqualificazione come definiti dall'Art. 10;
 - ambiti di trasformazione di espansione come definiti dall'Art. 11;
 - aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione;
 - ambito del tessuto urbano consolidato nelle modalità di seguito precisate.
3. Gli strumenti di cui al comma 1 si articolano in:
 - perequazione di comparto;
 - compensazione urbanistica;
 - altri incentivi.
4. La perequazione di comparto, di norma, si applica agli ambiti AT (di trasformazione di espansione), applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi. La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata sulle aree fondiarie di concentrazione volumetrica, di norma definite negli elaborati del DP.
5. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SR, SP, IT) e alla viabilità (MV), non comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica, misurata in Superficie Lorda di pavimento (Slp).
6. La capacità teorica di cui al comma 5 si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti di trasformazione (AR e AT) e nel tessuto urbano consolidato, ove ammesso, in concomitanza alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
7. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti di cui al comma 6 per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 9.
8. L'incentivazione urbanistica, a fronte della realizzazione di determinati interventi di interesse pubblico, attribuisce diritti edificatori secondo le fattispecie e le quantità indicate nella successiva tabella 1, per il raggiungimento di specifici obiettivi del PGT.

9. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione (AR e AT) e, ove precisato, quelle di completamento come definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici:

- l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario). Essi definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, complessivamente ammessa nelle aree edificabili;
- l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio). Essi definiscono la capacità edificatoria minima, attribuita ad ogni singola area, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

10. La differenza tra indice territoriale o fondiario (IT, IF) e indice proprio (ITP, IFP), definisce la capacità edificatoria aggiuntiva, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP, generata:

- a) dalle aree destinate a servizi (SR, SP, IT) e dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui al precedente comma 5;
- b) dagli incentivi e premialità connesse a opere di interesse pubblico di cui al successivo comma 14;
- c) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui al successivo art. 12.

La capacità edificatoria aggiuntiva è espressa dai seguenti indici:

- per le situazioni di cui alla lettera a) dall' ICE, indice di compensazione edificatoria;
- per le situazioni di cui alla lettera b) dall'IPE, indice di premialità edificatoria;
- per le situazioni di cui alla lettera c) dagli incrementi ammessi di ITP e IFP, di cui al successivo art. 12.

11. Il conferimento dei diritti edificatori, necessari alla verifica dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario (IF) di edificazione, rispettivamente delle aree di trasformazione, delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo, all'atto della sua sottoscrizione, ovvero al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio. Spetta al Piano dei Servizi definire le modalità per la specifica applicazione del meccanismo di perequazione e compensazione.

12. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uopo individuate nei piani attuativi e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.

13. Il Piano delle Regole può definire la localizzazione delle aree e gli interventi interessati dall'applicazione del meccanismo dell'incentivazione, precisando inoltre:

- incentivazioni consistenti in premi di capacità edificatoria, che possono venire assegnati per specifiche finalità alle aree e comparti indicati dalla presente normativa;
- incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
- incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche.

14. Ai fini dell'applicazione delle premialità di cui al comma 10 lettera b), l'indice di premialità massimo ammesso per le aree di trasformazione è di $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ calcolato con le stesse modalità dell'IT e IF.

L'eventuale potenzialità edificatoria residua ammessa dalle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato C, potrà essere saturata con le modalità definite dal medesimo comma 10, lettere a) e c).

Le premialità contemplate dal 1° Documento di Piano ed i relativi indici di riferimento, sono di seguito elencati:

Tabella 1 - Applicazione degli incentivi e premialità

Descrizione		IPE ammesso	Note
a)	Certificazione energetica classe A	$1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di SLP	Ambiti AT, AR, C
b)	Certificazione energetica classe B	$1 \text{ m}^2/20 \text{ m}^2$ di SLP	
c)	Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007, alternative all'edilizia residenziale, con impegno convenzionale al mantenimento della destinazione ricettiva per 10 anni.	$0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$	Ambiti AT, C
d)	Realizzazione di ricettività diffusa - bed & breakfast: - mediante cambi d'uso con "Atto d'obbligo per mantenimento dell'attività per 5 anni".	50% SLP destinata all'attività ricettiva	Ambiti NS
	- mediante cambi d'uso con "Atto d'obbligo per mantenimento dell'attività per 5 anni".	20% SLP	Ambiti B, C, ES
e)	Realizzazione di esercizi commerciali di vicinato mediante cambio d'uso con "Atto d'obbligo per mantenimento dell'attività per 5 anni".	50% SLP	Ambiti NS
f)	Recupero di edifici del Nucleo Storico che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente ed urbanisticamente compiute	50% SLP	Ambiti NS (con le modalità dell'art. 15 delle norme del PR)

15. Qualora non fosse possibile l'utilizzo in loco della capacità edificatoria aggiuntiva generata dagli incentivi e premialità di cui sopra, la stessa potrà essere liberamente ceduta negli ambiti AR, AT e C, APC. La tabella 1 può essere integrata e/o modificata con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.
16. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio, le somme necessarie al finanziamento dei contributi, eventualmente previsti, di cui al comma 13.
17. I diritti edificatori, di cui al comma 10, lettera c), possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo. Il valore di riferimento degli interventi da realizzare, espresso in €/mq.di SLP aggiuntiva, sarà determinato con provvedimento della Giunta.

18. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta dei servizi previsti, da parte del privato, o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al comma 6.

Art. 6 - Destinazioni d'uso

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR. 12/2005, il PGT indica le destinazioni d'uso ammissibili principali, complementari, accessorie o compatibili e quelle non ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale.
2. Le norme del DP relative agli ambiti di trasformazione di espansione e riqualificazione, possono dettare ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
 - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per accessibilità e parcheggio;
 - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni;
 - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e nel rispetto delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui tali mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie, comportino un aumento o la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, così come prescritto dal Piano dei Servizi.

Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del Documento di Piano

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare in base alle definizioni specifiche emanate dalla Regione Lombardia. Scopo della matrice è:
 - consentire la valutazione del miglioramento o del peggioramento della situazione ambientale conseguente all'attuazione delle azioni del DP, rispetto ai dati allo stato disponibili;
 - integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.
2. Il monitoraggio sarà effettuato dai Servizi comunali ovvero dall'Autorità Competente per la Vas, utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, qualora non assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato così come definita nel PR.
3. Gli elaborati di progetto, sia di interventi pubblici, che privati, devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, nonché l'eventuale presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria;
 - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del DL. 192/05 e s.m.i.;
 - la valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azzonamento acustico comunale vigente.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area di intervento. In caso contrario si dovrà procedere alla redazione del piano di bonifica preliminare del sito.

Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT o comunque operanti a livello comunale.

Art. 9 - Ambiti di trasformazione urbanistica

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica, di espansione (AT) e di riqualificazione (AR), sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP.
2. Gli ambiti di riqualificazione (AR), sono riferiti ad aree edificate ovvero libere, interne od esterne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o di quartiere. Essi sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e campitura e sono disciplinati singolarmente. Gli interventi sono volti alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'abitato.
3. Gli ambiti di espansione (AT), comprendono aree libere che, per dimensione e contesto, rivestono rilevanza urbana significativa in quanto partecipano alla ridefinizione del rapporto morfologico ed ambientale con il territorio agricolo ovvero qualificando le aree di frangia urbana.
4. Le aree comprese in ambiti di riqualificazione AR e di espansione AT, come precisato nella cartografia del DP, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:

- a) servizi pubblici e di interesse pubblico;
 - b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità ciclabile e/o pedonale;
 - c) edificazione residenziale
 - d) edificazione ricettiva;
 - e) edificazione polifunzionale (residenza, ricettivo, ecc.).
5. Per le aree di cui ai commi 2 e 3, le presenti norme definiscono gli indirizzi, i parametri urbanistico - edilizi, le vocazioni funzionali, ed i criteri di negoziazione di eventuali soluzioni modificative.
6. Gli interventi ammessi nelle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi ovvero Programmi Integrati di Intervento (di seguito PA-Pil) ai sensi del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e s.m.i., salvo quanto previsto ai successivi commi. Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.
7. Il Comune, per le aree di cui sopra, valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un PA-Pil e, qualora non ritenga di procedere con altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5. Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'area interessata, negoziabili in relazione ai criteri applicativi di cui all'Art. 12, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
8. L'attivazione della procedura di cui al comma 7 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PA-Pil, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di approvazione.
- Il perimetro dell'ambito di intervento, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo comma 9.
- Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata negli Allegati A e B alle presenti norme.
9. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme d'ambito. In tale caso sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione dell'area o dell'ambito ovvero attuazioni parziali. Tali modifiche sono consentite qualora il Comune, attraverso le strutture preposte alla verifica, le ritenga utili a conseguire, con maggiore efficacia, gli

obiettivi del DP, i programmi comunali di intervento ed una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale.

Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.

10. Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alle modifiche ammissibili.

a) La realizzazione per parti, attraverso PL o PII, è ammessa a condizione che:

- la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi, siano determinati in conformità alle norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione dell'intervento;
- qualora l'intervento contempli l'applicazione del solo ITP, è richiesta, mediante opportuna concentrazione dell'edificato, la verifica dell'IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al comune delle superfici edificabili necessarie al completamento dell'intervento;
- il Proponente provveda, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario.

11. Per i contenuti ambientali, aventi carattere prescrittivo, si fa riferimento alle "Linee guida" emanate dalla Provincia di Como per la redazione della componente energetica dei Regolamenti Edilizi.

I contenuti delle proposte sono suddivisi per aree tematiche di seguito elencate ed articolati in: obbligatori, consigliati, facoltativi (cfr. Tabella 1):

- 1 – Prestazioni dell'involucro
- 2 – Efficienza energetica degli impianti
- 3 – Fonti energetiche rinnovabili
- 4 – Sostenibilità ambientale
- 5 – Aspetti urbanistici

12. Per gli immobili compresi negli ambiti di trasformazione urbanistica, nelle more dell'approvazione degli interventi, come definiti dal Documento di Piano, sono confermate le destinazioni d'uso, le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT e sono ammessi le seguenti tipologie di intervento edilizio: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo.

13. Ai sensi dell'art. 4, comma 2 ter, della L.R. 12/05 per le aree di trasformazione AT01, AT02 e AR01 la Vas si intende assolta con esito positivo e pertanto le stesse aree non necessitano di nuova valutazione in sede di formazione di piano attuativo.

Tabella 2 - Contenuti ambientali e sociali degli interventi

Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
1. Prestazioni dell'involucro			
Orientamento edificio, disposizione dei locali interni	Consigliato	2	
Protezione solare	Obbligatorio	1	
Isolamento termico edifici nuovi		1	
Isolamento termico edifici ristrutturati		1	
Prestazioni serramenti		1	
Materiali eco-sostenibili	Facoltativo	3	
Isolamento acustico		3	
Tetti verdi		3	
Ventilazione meccanica controllata		2	
2. Efficienza energetica degli impianti			
Sistemi produzione calore ad alto rendimento		1	
Impianti centralizzati di produzione calore		3	
Impianti centralizzati di produzione freddo		3	
Regolazione locale della temperatura dell'aria		2	
Sistemi a bassa temperatura		3	
Contabilizzazione energetica		2	
Efficienza impianti elettrici		2	
Inquinamento luminoso		1	
Inquinamento elettromagnetico		2	
3. Fonti energetiche rinnovabili			
Impianti solari termici 100% acqua calda sanitaria		3	
Impianti solari fotovoltaici 100% del fabbisogno		3	
Sistemi solari passivi		2	
4. Sostenibilità ambientale			
Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile		3	
Riduzione del consumo di acqua potabile		1	
Recupero acque piovane per l'irrigazione		3	
Rete fognaria separata: acque scure - acque chiare		1	
Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi		1	
5. Aspetti urbanistici			
Trasferimento della capacità edificatoria generata nei NS con le modalità del Piano delle Regole.	Facoltativo	3	
Trasferimento della capacità edificatoria generata da aree SR, SP, MV con le modalità del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.		3	

La valutazione di cui al comma 7 della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP e l'assenso della Commissione del Paesaggio, la proposta consegua altresì almeno 20 punti, secondo i parametri della Tabella 1 di cui al comma 12, riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche 1, 2, 3, 4, 5.

Ai fini della valutazione di cui al comma 7 è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato.

Il superamento della soglia minima di punteggio totalizzato, costituisce titolo preferenziale per la valutazione della proposta di PII.

Art. 10 - Ambiti AR - di trasformazione di riqualificazione

1. Le porzioni di territorio identificate con la sigla AR interessano ambiti di rilevanza urbana che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, di riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, di dotazione di parcheggi pubblici e privati, di miglioramento della qualità paesistico - ambientale nel contesto urbano in cui sono collocate.
2. Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto all'articolo 4, comma 2. Gli indici di seguito definiti non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con l'espletamento della procedura di definizione progettuale degli interventi tra Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.
3. Per tali aree, vengono dettate norme specifiche prescrittive in relazione a destinazioni e parametri urbanistici e norme di indirizzo in relazione all'assetto urbanistico che prevalgono sulla disciplina generale del presente articolo (vedi Allegato C).
4. Per i diversi ambiti AR sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e non ammissibili, le modalità di intervento e i relativi parametri edificatori come precisati nella scheda di indirizzo di cui all'Allegato C:

AR1

Destinazioni ammesse:

- principale: UR1 - attività ricettive alberghiere
- complementari: U1 (limitatamente alla residenza primaria e nel limite del 30% della SIp ammessa), U2, U4 (nel limite del 10% della SIp ammessa), U 5 e U11 (al solo piano terra dell'edificio), U19, U25.

Destinazioni non ammesse:

- Le destinazioni d'uso principali e complementari non ammesse sono tutte quelle non citate come ammissibili.

Modalità di intervento: Piano Attuativo, ovvero Programma Integrato di Intervento, qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/05, con le prescrizioni di cui al precedente Art. 9, commi 6, 7 e 8.

Parametri edificatori:

- ITP=IT=esistente, H= esistente, RC= esistente in caso di intervento di risanamento conservativo;
- ITP=40% della SIp esistente, IT=50% della SIp esistente, H = mt. 11, RC = 40% in caso di demolizione e ricostruzione.

Per gli ambiti AR il parametro dell'altezza è indicativo e deve essere verificato e definito in relazione ai caratteri morfologici ed ambientali del progetto e del contesto insediativo di riferimento.

5. Requisiti paesistico - ambientali e morfologici.

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.

Le recinzioni verso spazi verdi od appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, dovranno essere realizzate con rete e siepi di essenze autoctone.

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate; è ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

6. Prescrizioni attuative.

Gli ambiti AR sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per la trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 11 - Ambiti AT - di trasformazione di espansione

1. Le porzioni di territorio identificate dalla sigla AT, interessano aree inedificate, esterne al tessuto consolidato o poste ai margini dello stesso.

2. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti AT, se non diversamente precisato, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.

3. Le aree di interesse ambientale appartenenti alla rete ecologica provinciale, come definita dal PTCP, eventualmente comprese negli ambiti AT, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni definiti dalle Norme del PTCP e pertanto non possono essere diversamente utilizzate.

4. Le aree identificate dalla sigla AT risultano non conformate, secondo quanto previsto all'art. 4, comma 2.

Gli indici di seguito evidenziati non conseguono dei diritti edificatori, ma solamente delle possibilità che potranno divenire effettive nella successiva fase di definizione tra l'Amministrazione Comunale ed il Proponente l'intervento.

5. Per le aree AT, i successivi commi definiscono gli indirizzi specifici di intervento in relazione alla destinazione, agli indici di edificabilità, all'assetto urbanistico ed altre prescrizioni particolari, integrati dalle schede di indirizzo progettuale, di cui all'Allegato C.

AT1:

Destinazioni ammesse:

- principale: U1 - residenza
- complementari: U 3.2, U 4, U 5, U 8, U 11, U 12, U 13, U 16, U 19, U 21, U 22, U 23, U 24, UR1, UR2, US5, US9.

Destinazioni non ammesse:

- Le destinazioni d'uso principali e complementari non ammesse sono tutte quelle non citate come ammissibili.

Modalità di intervento: Piano Attuativo, ovvero PII, con le prescrizioni ed i limiti di cui all'Art. 9, commi 6, 7 e 8.

Parametri edificatori:

- ITP=0,10 mq/mq; IT=0,20 mq/mq; H = mt. 7,50; RC = 30%.

AT2:

Destinazioni ammesse:

- principale: U1 - residenza
- complementari: U 3.2, U 4, U 5, U8, U 11, U 12, U13, U16, U 19, U 21, U 22, U 23, U 24, UR1, UR2, US5, US9.

Destinazioni non ammesse:

- Le destinazioni d'uso principali e complementari non ammesse sono tutte quelle non citate come ammissibili.

Modalità di intervento: Piano Attuativo, ovvero PII, con le prescrizioni ed i limiti di cui all'Art. 9, commi 6, 7 e 8.

Parametri edificatori:

- ITP=0,05 mq/mq; IT=0,15 mq/mq; H = mt. 7,50; RC = 30%.

Il parametro dell'altezza deve essere verificato e definito in relazione ai caratteri morfologici ed ambientali del contesto insediativo ed alle classi di sensibilità paesistica di riferimento e può essere ridotto per motivate ragioni paesaggistiche ed ambientali.

6. Prescrizioni attuative:

Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale gli interventi di trasformazione debbono conformarsi ai contenuti della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole.

Lungo il perimetro prospiciente gli ambiti agricoli, al fine di migliorare il rapporto tra le aree edificate e le aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura, devono essere realizzate fasce filtro aventi profondità relazionata alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).

Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

Le recinzioni verso spazi verdi o appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, dovranno essere realizzate con rete e siepi di essenze autoctone.

7. Le aree AT sono escluse dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti di trasformazione urbanistica

1. Negli ambiti di trasformazione AR e AT è ammesso l'incremento della capacità edificatoria in applicazione dei criteri di negoziazione nei seguenti limiti:

- Negli ambiti di trasformazione AT è ammesso l'incremento dell'ITP assegnato nel limite dell'IT prescritto di 0,10 mq/mq;
- Nell'ambito di trasformazione AR1, in caso di demolizione e ricostruzione, è ammesso l'incremento dell'ITP assegnato, pari al 40% della SIp esistente, fino al 50 % della SIp esistente.

Tali incrementi sono ammessi a condizione che vengano realizzati al valore di mercato della SLP aggiuntiva:

- alloggi da cedere al Comune ed assegnare in locazione ad utenti giovani ed anziani, con superficie utile di almeno 50,00 m²;
- la qualificazione delle aree di interesse ambientale;
- altri interventi contemplati dal Piano dei Servizi;
- interventi di riqualificazione degli spazi pubblici o di manutenzione urbana.

2. In alternativa alla realizzazione degli interventi sopraindicati, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione degli stessi la cui entità deve essere commisurata al valore di mercato della SLP aggiuntiva, così come indicato all'art. 5, comma 16. Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi di manutenzione urbana o contemplati dal Piano dei Servizi.

Art. 13 - Piani di settore

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore quali, a titolo non esaustivo:

- lo studio idrogeologico del territorio comunale;
- lo studio del reticolo idrico minore;
- l'azzonamento acustico del territorio comunale;
- l'analisi dei campi elettromagnetici del territorio comunale;
- la conoscenza archeologica del territorio comunale
- il PUGSS.

2. In particolare, il PUGSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.

3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Art. 14 - Indirizzi per i PII e Piani Attuativi

1. Per i PII e Piani Attuativi gli indirizzi di intervento sono riferiti ai seguenti ambiti di progetto:

1.1 Sistema della mobilità

- a) Per l'organizzazione di una rete di mobilità ciclo-pedonale
 - * Partecipazione alla estensione della rete dei percorsi ciclo-pedonali
 - * Partecipazione alla riqualificazione dei percorsi in ambito agricolo

1.2 Sistema insediativo

- a) Per garantire la sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
 - * Aree dismesse come occasioni per la formazione di luoghi urbani
 - * Accessibilità ciclo-pedonale ai servizi
- b) Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni
 - * Valutazione dell'eventuale interrimento degli elettrodotti esistenti
 - * Qualificazione paesaggistica degli spazi aperti e attrezzati a verde
 - * Salvaguardia delle visuali di interesse paesistico
- c) Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta
 - * Qualità ambientale nella dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclo-pedonali
 - * Cura dell'inserimento morfologico nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
 - * Valutazione della compatibilità ambientale degli interventi
 - * Utilizzo di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- d) Per la ricostituzione del disegno di frangia urbana
 - * Inserimento interventi per la ricucitura degli insediamenti attraversati da infrastrutture
 - * Valutazione dell'inserimento paesistico delle nuove infrastrutture e definizione degli interventi di recupero ambientale per quelle già esistenti

1.3 Sistema ambientale

- a) Per la diffusione utilizzo di tecnologie innovative
 - * Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (solare, ecc.)
- b) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
 - * Promozione di una corretta progettazione bioclimatica degli edifici.
- c) Per la formazione di corridoi ecologici e la qualificazione del paesaggio agrario
 - * Recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) attraverso l'utilizzo delle misure agro ambientali.

Art. 15 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno degli ambiti AR e AT sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all' art. 11 della L.R. 12/05.

2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato ed è pubblico e consultabile.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della LR. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al comma 3.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

ALLEGATO A:
documentazione da allegare alla
proposta iniziale

ALLEGATO A) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE

1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000

- Uso del suolo (in particolare sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto per funzione.

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000

- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro dell'ambito di intervento);
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli.

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500

- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree.

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente
- Planimetria generale con indicazione di:
 - perimetro ambito di intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto;
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto
- Individuazione delle aree fondiariae, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico.

5. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento.

6. Relazione tecnica del programma

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP
- Descrizione del contesto e dell'area (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Descrizione della soluzione planivolumetrica
- Dimostrazione dotazione standard suddivisi per funzioni e modalità di reperimento
- Verifica dei parcheggi residenziali (riportati anche in una tavola).

7. Relazione economica di massima

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico.

8. Procedura di verifica e procedura di valutazione di Impatto Ambientale e Ambientale Strategica

- Decreto Regione Lombardia di esclusione dalla procedura di V.I.A.
- Decreto Regione Lombardia con giudizio di compatibilità ambientale
- Valutazione Ambientale Strategica per i casi contemplati dalla normativa vigente ovvero la relativa verifica di esclusione.

ALLEGATO B:
documentazione da allegare alla
proposta definitiva

ALLEGATO B) - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA

1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000

- Uso del suolo (in particolare del sistema del verde)
- Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.
(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni).

2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000

- Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro dell'ambito di trasformazione)
- Eventuali piani attuativi precedenti
- Individuazione dei vincoli.

3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:200

- Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area
- Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area
- Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti, riguardanti un intorno significativo
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo
- Infrastrutture per la mobilità
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali
- Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie
- Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)
- Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree.

4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente.
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
 - perimetro dell'ambito di intervento (da riportare su tutte le tavole)
 - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
 - destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);
 - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
 - accessi pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.).
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).

5. Relazione tecnica dell'intervento

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato).

- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti).
- Descrizione della soluzione planivolumetrica.
- Dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento.
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola).
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area (eventuale).

6. Opere di urbanizzazione scala 1:500/1:200

- Progetto definitivo
 - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione, parcheggi pubblici.
 - Parcheggi (pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
 - Progetto definitivo di adeguamento dei servizi tecnologici.
 - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria.
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base del Prezziario della C.C.I.A.A. di Milano ovvero della Regione Lombardia per le opere pubbliche).
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)
- Piano di gestione e piano finanziario
- Bozza di convenzione per la gestione.

7. Documentazione fotografica

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento.

8. Studio geologico (o dichiarazione del geologo)

- Perizia geologica nei casi previsti dalla LR. 12/05 (casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo).

9. Studio di impatto su mobilità

- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità trasportistica (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

10. Clima acustico

- Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di Mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e LR. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con DGR 8/3/2002 n. 7/8313 e s.m.i.).

11. Relazione economica di fattibilità

- Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)
- Realizzazione degli interventi privati
- Realizzazione degli interventi di interesse pubblico
- Gestione degli interventi di interesse pubblico
- Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.

- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (in termini assoluti – 1° anno, 2° anno ... o 1° trim., 2° ...).

12. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII

- (servitù, diritti di superficie, ecc.).

13. Schema di convenzione urbanistica (schema predisposto dal Comune di Brunate).

- Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m² sulla base di apposita scheda metodologica predisposta dall' U.T. del Comune di Brunate.

14. Dichiarazione irrevocabile di assenso

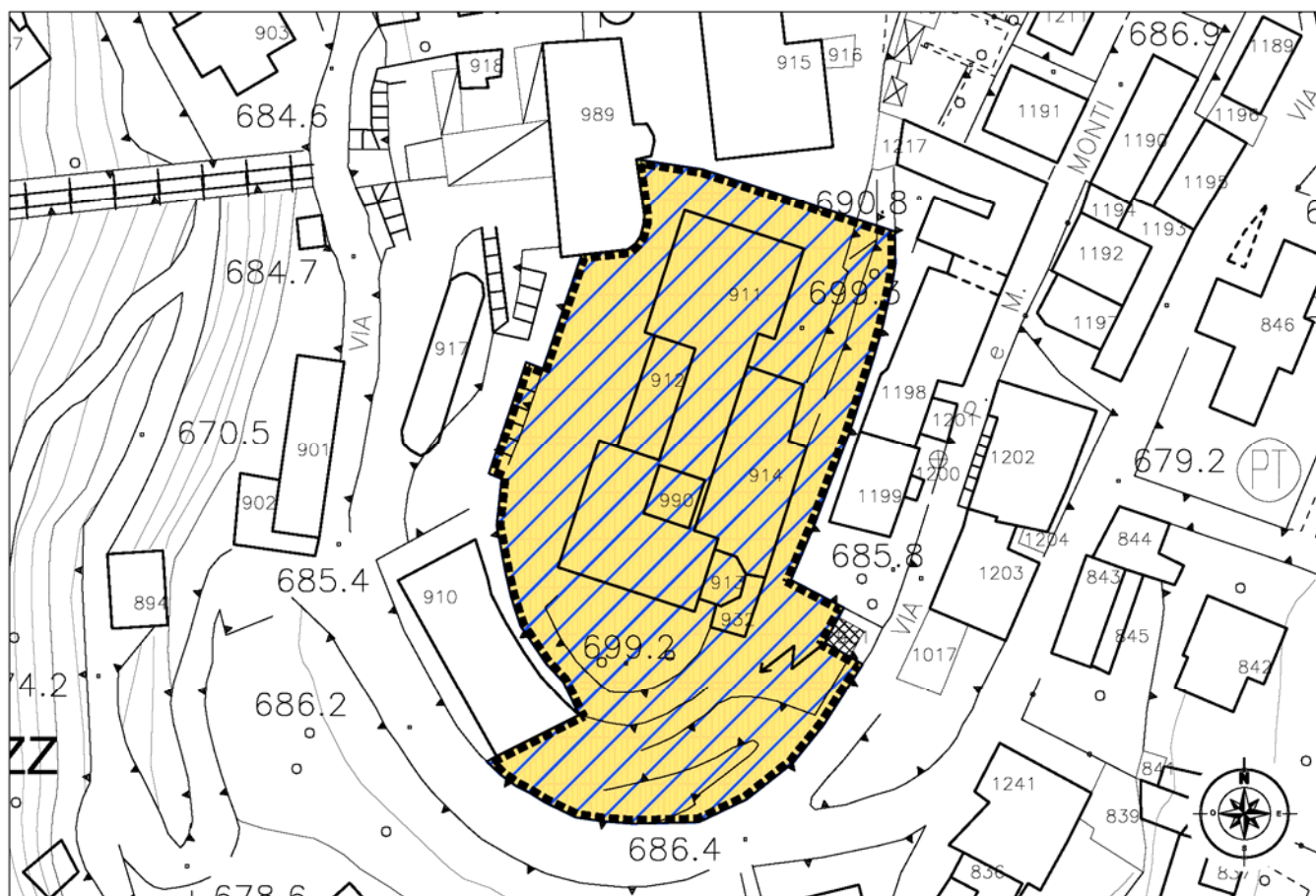
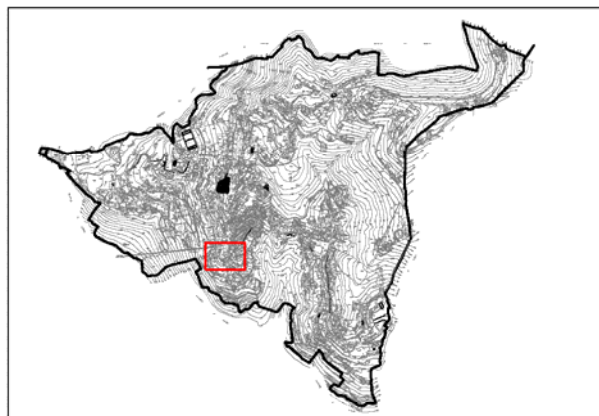
- (schema predisposto dal Comune di Brunate).

ALLEGATO C
Schede di indirizzo progettuale

AR 01

Località Hotel Milano

E' finalizzato al recupero dell'edificio dell'ex hotel Milano mediante la riqualificazione dell'esistente o la demolizione e ricostruzione con volumetria pari a metà di quella attuale e con la dotazione di parcheggi pubblici e privati .



scala 1:1.000

LEGENDA



ambito di riqualificazione



S.F. - superficie fondiaria

Fattibilità geologica



classe 2

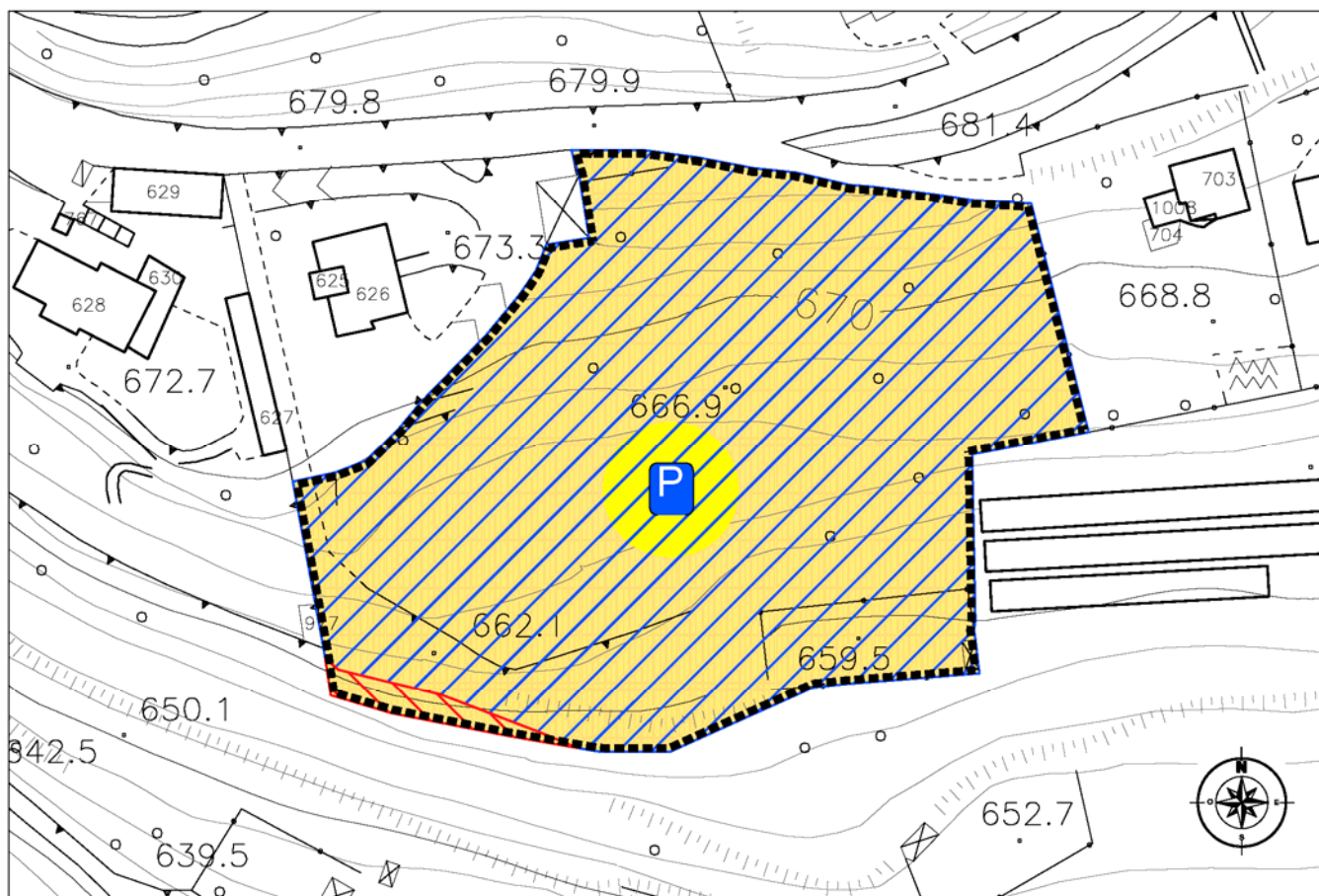
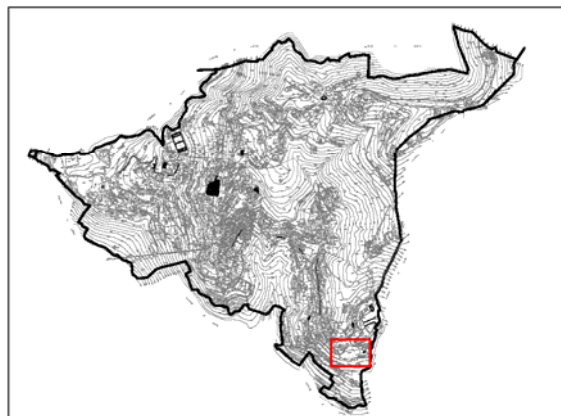
ST - superficie territoriale	mq.	3.455
SF - superficie fondiaria	mq.	3.455
I.t.p. - indice territoriale proprio - in caso di risanamento conservativo - in caso di demolizione con ricostruzione	esistente 40 % dell'esistente	
I.t. - indice territoriale - in caso di risanamento conservativo - in caso di demolizione con ricostruzione	esistente 50 % dell'esistente	
Destinazioni ammesse: principale: UR1 - attività ricettive alberghiere complementari: U1 - residenza primaria nei limiti del 30 % della Slp ammessa, U2, U4 (nel limite del 10% della Slp ammessa), U 5 e U11 (al solo piano terra dell'edificio), U19, U25.		
Rc - rapporto di copertura - in caso di risanamento conservativo - in caso di demolizione con ricostruzione	esistente %	40
Abitanti insediabili max.	n.	27
H - altezza edifici - in caso di risanamento conservativo - in caso di demolizione con ricostruzione	esistente m.	11.00

AT 01

Località Le Vigne

E' finalizzato alla trasformazione urbanistica dell'area lungo la via per Civiglio in prossimità del confine comunale.

E' richiesta la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;



scala 1:1.000

LEGENDA

-  ambito di trasformazione
-  aree di interesse pubblico
-  parcheggi pubblici
-  S.F. - superficie fondiaria

Fattibilità geologica

-  classe 2
-  classe 3

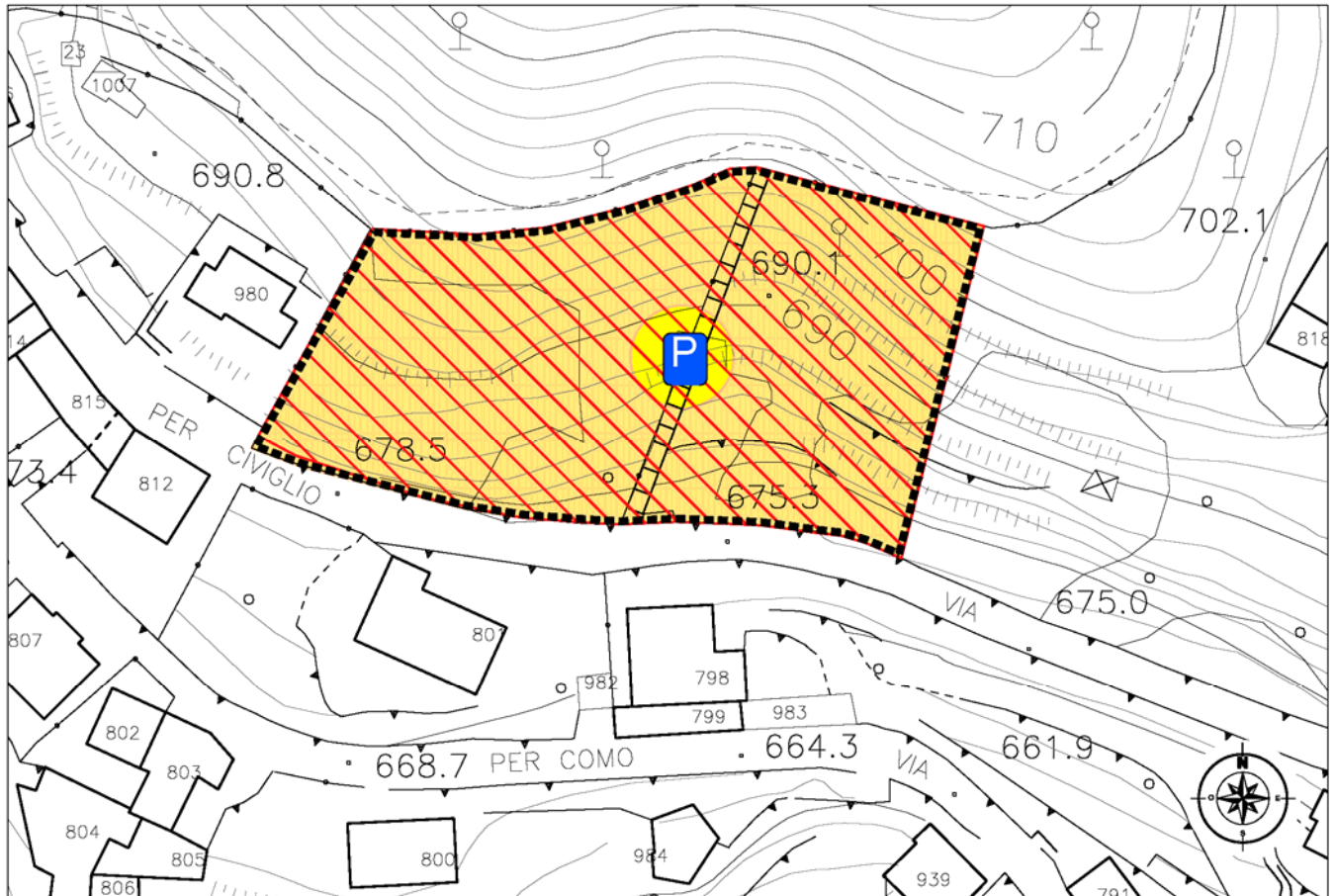
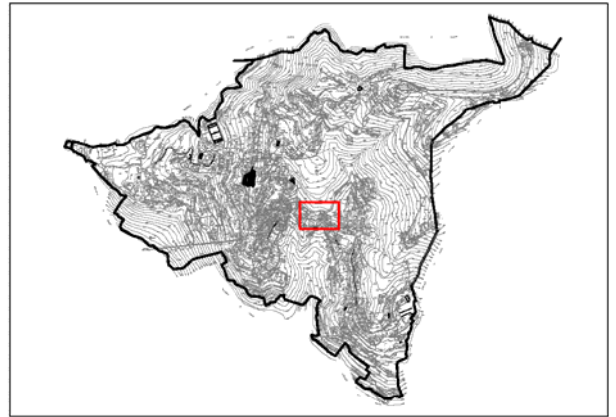
ST - superficie territoriale	mq.	5.945
SF - superficie fondiaria	mq.	5.695
Slp - sup. lorda di pavimento	min mq.	594
	max mq.	1.189
I.t.p. - indice territoriale proprio	mq/mq	0.10
I.t. - indice territoriale	mq/mq	0.20
Destinazioni ammesse: principale: U1 - residenza complementari: U 3.2, U 4, U 5, U 8, U 11, U 12, U13, U16, U 19, U 21, U 22, U 23, U 24, UR1, UR2, US5, US9.		
Rc - rapporto di copertura	%	30
Abitanti insediabili	max n.	24
Aree di interesse pubblico in cessione	mq.	250
H - altezza edifici	m.	7.50

AT 02

via Per Civiglio

E' finalizzato alla trasformazione urbanistica dell'area lungo la via per Civiglio.

E' richiesta la realizzazione degli interventi di urbanizzazione;



scala 1:1.000

LEGENDA

-  ambito di trasformazione
-  aree di interesse pubblico
-  parcheggi pubblici
-  S.F. - superficie fondiaria

Fattibilità geologica

-  classe 2
-  classe 3

ST - superficie territoriale	mq.	3.565
SF - superficie fondiaria	mq.	3.415
Slp - sup. lorda di pavimento	min mq.	178
	max mq.	535
I.t.p. - indice territoriale proprio	mq/mq	0.05
I.t. - indice territoriale	mq/mq	0.15
Destinazioni ammesse: principale: U1 - residenza complementari: U 3,2, U 4, U 5, U 8, U 11, U 12, U 13, U 16, U 19, U 21, U 22, U 23, U 24, UR1, UR2, US5, US9.		
Rc - rapporto di copertura	%	30
Abitanti insediabili	max n.	11
Aree di interesse pubblico in cessione	mq.	150
H - altezza edifici	m.	7.50

CAPITOLO 2 - PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Riferimenti legislativi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti degli articoli 9, comma 1, e 10 bis, comma 5, della LR. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
Le prescrizioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al Proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento da parte del Comune di Brunate.
3. Le aree destinate a servizi pubblici comprese negli ambiti di trasformazione non conformati, di espansione (AT) e riqualificazione (AR), non configurano vincoli espropriativi.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
 - a. definisce i fabbisogni ed il dimensionamento dei Servizi per l'attuazione del PGT, nonché la programmazione temporale indicativa degli interventi;
 - b. promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati per la realizzazione e la gestione dei Servizi;
 - c. è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente;

Il Comune verifica, in sede di Bilancio ed approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione

2 - Norme Tecniche di Attuazione

3 - Elaborati grafici:

- PS 1 Bacino di riferimento
- PS 2 Assetto del piano dei servizi

scala 1: 10.000

scala 1: 5.000

TITOLO II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

- Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti
- Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali
- Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche
- Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

TITOLO II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizia delle strade e dei luoghi pubblici;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
- gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.

2. La condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di un'adeguata dotazione di infrastrutture di cui al comma 1 in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della stessa.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico-prestazionali richieste dai Soggetti gestori.

Gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di:

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di mt. 200,00;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno, da parte del Richiedente il Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

4. Nei casi in cui il Richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
 - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;
 - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente dal Comune.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio agricolo, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
 - strada di accesso (anche non pavimentata);
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato non servito e non servibile dal Gestore del servizio;
 - rete di distribuzione idrica di acqua potabile;
 - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete della pubblica fognatura.

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua, qualora presenti:
 - a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale per la residenza (aree SR);
 - b) aree per servizi funzionali alle attività produttive, terziarie e commerciali (aree SP);
 - c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV);
 - d) aree per impianti tecnologici (aree IT).
2. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico - SR -, riguardano in particolare:
 - a) l'istruzione del primo e secondo ciclo;
 - b) l'assistenza e i servizi sociali e sanitari;
 - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
 - d) le attività culturali, associative e politiche;
 - e) le attività religiose;
 - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
 - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
 - h) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
3. Le aree per servizi funzionali alle attività produttive - SP - riguardano in particolare:
 - a) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.);
 - b) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria);
 - c) aree ed edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.

4. Le aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi - MV -, riguardano in particolare:
 - a) gli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni;
 - b) gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili e pedonali.
5. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previsti, individuate graficamente nella cartografia del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune di Brunate.

Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che esse permangano nella disponibilità del privato, purché ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.
6. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato D delle presenti norme, sono di seguito definiti gli usi previsti per le aree di cui al presente articolo:
 - U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
 - U19 - Attività sanitarie e assistenziali
 - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
 - U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
 - U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 - US1 - Reti tecnologiche e relativi impianti
 - US7 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U11 - Pubblici esercizi U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati.

7. Gli interventi nelle aree di cui al comma 1 (SR, SP, MV, IT), sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, ovvero secondo le modalità stabilite dall'Art. 45 della LR. 12/05 nell'ambito di Piano Attuativi, ovvero di Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire convenzionati.

Le aree SR e SP concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi qualificati come standard urbanistici, secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.
8. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui all'art.

9 e comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del PS, fatte salve le possibilità di modifica precisate in seguito e la regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.

9. Ogni intervento, che comporti aumento del peso insediativo esistente alla data di adozione del PGT concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.
10. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie, ad eccezione per gli esercizi commerciali costituenti strutture di vicinato. Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
11. In attuazione del PGT, nell'ambito dei PA interessanti aree conformate, dovrà essere assicurata almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria per servizi pubblici, con cessione ovvero la monetizzazione delle stesse, come specificato ai successivi Artt. 9 e 11.
12. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
13. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR. In tal caso, potranno essere interessate aree destinate a servizi o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).
14. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
 - urbanizzazione secondaria;
 - allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
 - aree edificabili;
 - aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica ed ecologico - ambientale;
 - aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.
15. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto ed assegnazione per categorie protette o per finalità sociali, sono computabili come servizi di uso pubblico, in relazione alla SLP sviluppata.

16. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per le seguenti funzioni:
- a) percorsi pedonali;
 - b) spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
 - c) parcheggi interrati e di superficie;
 - d) verde di arredo urbano;
 - e) aree di interesse paesaggistico-ambientale.
17. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:

- **parcheggi pubblici (P)**, articolati in:
 - dotazione diffusa (P1);
 - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
- **parcheggi privati**, articolati in:
 - privati pertinenziali
 - di uso riservato (PR);
 - di uso comune (PC);
 - privati non pertinenziali

2. Parcheggi pubblici (P1 - P2)

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art. 9 del presente titolo.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

3. Parcheggi privati pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono di norma di uso comune (PC), ossia sono destinati a tutti i potenziali utenti delle funzioni insediate negli immobili di cui sono pertinenza: ad esempio i clienti di un'attività commerciale, gli utenti di un servizio, i visitatori occasionali e i fornitori di un edificio residenziale o di un'attività produttiva, e simili.

Pertanto i parcheggi pertinenziali di uso comune (PC) devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui la funzione di cui sono pertinenza è chiusa o non si svolge; nel caso della funzione residenziale i parcheggi pertinenziali di uso comune possono essere chiusi nelle ore notturne.

Una parte dei parcheggi pertinenziali può essere di uso riservato (PR), ossia parcheggi la cui utilizzazione è riservata ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

4. Parcheggi privati non pertinenziali

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8;
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (PC) e in quelli pertinenziali di uso riservato (PR) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.
La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i, con il parametro convenzionale di 20,00 m² per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.
2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà preferibilmente essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.
4. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a m² 3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni del Codice della Strada.

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

1. In tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione e Ampliamento, negli interventi di Cambio d'Uso qualora comportino un aumento di carico urbanistico, negli interventi di Ristrutturazione Edilizia qualora comportino l'integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio e negli interventi che, comunque configurati, comportano l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (PR e PC) nelle quantità prescritte per i diversi usi (U) insediati e insediabili, di cui all'Allegato D del PR, riportate in Tabella 3 delle presenti norme.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento. La SLP è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo

corselli e rampe di accesso e aree di manovra. Per le medie strutture di vendita, qualora siano ammesse, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita (SV).

3. Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 3 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano presenti unità immobiliari con due o più degli usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Negli interventi di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare, che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare, che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. che in ogni caso deve essere rispettata.

TABELLA 3 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR + PC)

- U1 Residenza
- U 2 Residenza collettiva
- U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

1 posto auto, o più, per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 50,00 m² di SLP o frazione.

Nelle nuove costruzioni almeno un posto auto (p.a.) per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (PR) realizzato preferibilmente in forma di autorimessa chiusa.

Nelle unità edilizie contenenti quattro o più alloggi, un quarto dei posti auto prescritti devono essere PC.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali
- U19 Attività sanitarie e assistenziali

1 posto auto/25,00 m² di SLP o frazione, cui almeno il 50% PC.

- U4 Studi professionali e uffici in genere
- U11 Pubblici esercizi
- U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U21 Attività di interesse comune di tipo civile

1 posto auto/40,00 m² di SLP o frazione, tutti di tipo PC (uso comune).

- U5 Esercizi commerciali di vicinato
- U7 Centri di telefonia fissa
- U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
- U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
- US9 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

1 posto auto/50,00 m² di SLP o frazione, di cui almeno il 50% PC.

- U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi
- U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
- U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali
- U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
- U29 Attività estrattive
- U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U31 Attività per la logistica delle merci
- U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

1 posto auto ogni 200,00 mq. di SLP per attività fino a 5000,00 mq. di SLP.

1 posto auto ogni 100,00 mq. di SLP per attività oltre 5000,00 mq. di SLP.

1 posto auto ogni 200,00 mq. di SF per attività all'aperto.

Almeno la metà dei posti auto deve essere di tipo PC (uso comune) e comunque in misura non inferiore al numero degli addetti.

Per la sosta di autocarri devono essere predisposti appositi stalli in numero congruo con la movimentazione connessa all'attività svolta.

- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
 - U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17
- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
- 1 posto auto/12,00 m² di SLP;
 - 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
 - 1 posto auto/100,00 m² di SF

Tutti i posti auto devono essere di tipo PC.

- U37 Attività agrituristiche
 - UR1 Attività ricettive alberghiere
 - UR2 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- 1 posto auto/40,00 m² di SLP, di cui almeno il 60% di tipo PC (uso comune).

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Negli interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione, non inseriti in ambiti di trasformazione per i quali si applicano le disposizioni del DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo distinte in:
 - aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
 - aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le quantità minime di aree da cedere, agli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m² di superficie di aree P o U, riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo).
Ogni 50,00 m² di SLP corrispondono ad un abitante teorico.
3. *Interventi edilizi diretti:*
 - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
 - P1 = 6,00 m² ogni 50,00 m² di SLP con un minimo di un posto auto per unità abitativa.
 - B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, UR1, UR2, UR3):
 - P1 = 20,00 m² ogni 50,00 m² di SLP.
 - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
 - P1 = 10,00 m² ogni 200,00 m² di SLP.
 - D) Per gli usi U9, US8, US9:
 - P1 = 10,00 m² ogni 50,00 m² di SLP o di SF.
 - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, da US1 a US7: non è richiesta cessione di aree.

Negli interventi diretti compresi in ambiti NS, ES, C e APC, le superfici delle aree da cedere, possono, per motivate ragioni tecniche e funzionali, essere integralmente monetizzate.

4. *Piani Attuativi:*
 - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U12, U13, U16, U26):
 - P2 = 10,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
 - U = 20,00 m² ogni 50,00 m² di SLP

B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, UR1, UR2, UR3):

- P2 = 20,00 m² ogni 50,00 m² di SLP
- U = 30,00 m² ogni 50,00 m² di SLP

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P2 = 5% della di SF o SLP se maggiore
- U = 5% della di SF o SLP se maggiore

D) Per gli usi U9, US8, US9:

- P2 = 5,00 m² ogni 50,00 m² di SF o SLP se maggiore

E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, da US1 a US7: - non è richiesta cessione di aree

5. Per gli esercizi di vicinato è richiesta la cessione di aree nella misura del 75% della SLP nel tessuto consolidato e del 100% nelle aree di trasformazione. E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
6. Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:
 - cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
 - cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

7. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare la quota massima di SLP che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati o asseverati titoli abilitativi (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento.
8. Qualora nel PS siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti, ponendo a carico del Comune gli

oneri della loro sistemazione ed attrezzatura per gli usi pubblici, oppure lasciandola a carico dei privati a scomputo degli oneri di costruzione.

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra ed interrati.
2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo. Di norma i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m² 3,00, separata dagli stalli di stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione nella fognatura pubblica.
3. Le aree a verde (U), salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
4. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m² 50,00, nonché le fasce fino a una profondità di m 10,00 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.
5. Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
6. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del Permesso di Costruire). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.
7. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo. Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano consolidato definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA., qualora sia giudicata

idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

1. Di norma la cessione delle aree è sostituita dalla monetizzazione, quando:
 - a) l'area da cedere come P è inferiore a 20,00 m² e fisicamente non reperibile in sito o entro la distanza di 100,00 m dall'ambito di intervento;
 - b) l'area da cedere come U è inferiore a 400,00 m²;
 - c) l'area da cedere non è localizzata dal PS;
 - d) è accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito d'intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
2. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005.
3. Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione al Comune delle aree destinate a servizi, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole. Tale valore, sarà stabilita con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 16 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 17 - Aree IT - per impianti tecnologici

Art. 18 - Deroghe

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessario, a protezione dei corridoi stradali.
3. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti, oltre che tra insediamenti a destinazione diversa.
4. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.
5. Per il Reticolo Idrico minore si applicano le disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica vigente.

Art. 13 - Norme generali

1. La cartografia del PS localizza le aree destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico, cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione urbanistica, secondo quanto definito ai seguenti commi.
Le aree per attrezzature e servizi di interesse locale e per la mobilità sono quelle utilizzate e previste per:
 - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale funzionali alla residenza.
 - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive.
 - MV - mobilità e viabilità locale.
 - IT - impianti tecnologici
2. Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche, convenzionate od in concessione su aree SR, SP, MV, IT, dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano.
3. La puntuale individuazione delle destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (cfr. Allegato C - Schede di indirizzo progettuale).
4. La regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle norme del DP, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle norme afferenti il PS.

5. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, IT esterne agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti nei successivi commi dal 7 al 10.
6. L'indice di cui al comma 5, è attribuito tenendo conto della collocazione delle aree del contesto urbano, e delle finalità di intervento:
 - aree SR, SP, MV, IT, : $ICE = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
7. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 5, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
8. L'utilizzo a fini compensativi delle SLP derivanti dall'applicazione dell'indice di cui al comma 6 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
9. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli ambiti di trasformazione del DP, le aree degli ambiti consolidati AC, definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
 - gli indici, territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definiscono la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile.
 - gli indici propri, territoriale e fondiario (ITP e IFP) delle aree, definiscono la superficie lorda di pavimento (SLP) minima realizzabile.

La differenza tra IT e ITP - IF e IFP, definisce la capacità edificatoria, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli obiettivi del DP e del PR, da acquisire attraverso il meccanismo della compensazione e perequazione ovvero le negoziazioni e premialità definite dal PR e dal PS, con il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 7, secondo le modalità definite dal DP e dal PR.
10. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, negli ambiti di trasformazione del DP e nelle aree consolidate AC, sino al raggiungimento dell'indice massimo di cui al comma 9, definito dal DP e dal PR.
11. Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice proprio di edificazione delle aree deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
 - SR 1: aree per l'istruzione;

- SR 2: aree per attrezzature di interesse comune;
- SR 3: aree per il verde e lo sport:
 - 3.1: aree per attrezzature ed attività sportive;
 - 3.2: aree per il verde pubblico attrezzato;
 - 3.3: aree a verde con funzione paesaggistico-ambientale;
- SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:

- U15 - Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U19 - Attività sanitarie e assistenziali
- U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
- U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso
- U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- US7 - Parcheggi pubblici in sede propria

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

- U8 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.
- U11 - Pubblici esercizi

- 1.1 Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle specificamente indicate con la sigla U22 (attrezzature religiose), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità.
- 1.2 Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree, specificamente indicate negli elaborati di PGT possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido quali:

U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

2.1 Parametri edificatori:

IT = 1,0 m²/m²; RC = 40%; H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni mt. 2,00 verso strada e confini di proprietà.

2.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

3. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -

Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, civili e religiosi:

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'art. 71 della LR 12/05.

3.1 Parametri edificatori:

IT = 1,00 m²/m²; - RC 50 % - H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni mt. 2,00 verso strada e confini di proprietà.

3.2 Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- b) Sono ammesse unità di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

4. Aree SR 3 - per il verde e lo sport

4.1 SR 3.1 – aree per attrezzature ed attività sportive

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:

- a) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive;
- b) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui al punto a), quali: esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande.

4.1.1 Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici ed attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m²/m²; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a mt. 4,50.

Nelle aree destinate ad attività sportive e ricreative è ammessa la realizzazione di strutture per la copertura degli impianti, ovvero degli edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- RC = 20%; H = mt. 10,00 fuori terra.

4.1.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

4.2 **SR 3.2 - per il verde pubblico attrezzato**

Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo:

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;
- b) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui al punto a), quali: esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, di somministrazione di alimenti e bevande.

4.2.1 Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (gioco, sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m²/m²; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.

4.2.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.

4.3 **SR 3.3 – aree a verde con funzione paesaggistico ambientale**

Sono aree destinate al mantenimento del verde con funzione paesaggistico ambientale.

4.3.1 Parametri edificatori:

Non sono ammesse nuove costruzioni. E' ammessa unicamente la realizzazione di opere connesse alla fruizione del verde quali percorsi e punti di sosta.

5. **Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -**

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

US7 - Parcheggi pubblici in sede propria

5.1 Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m²/m²; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate od in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di compatibilità funzionale del traffico generato sulla rete stradale.

5.2 Prescrizioni particolari:

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere compatibilità paesistica con il contesto ambientale di riferimento, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
- c) La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dovrà comunque garantire l'impianto di piantumazioni di alto fusto in superficie.

Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, qualora presenti, sono così articolate:

- SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario.
- SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo.
- SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale.

2. Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree ed edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

2.1 Parametri edificatori:

- IF = 0,5 m²/m²; - RC 30%; - H = uguale a quella stabilita dalle norme del PR per l'area di riferimento.

3. Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo e direzionale

Sono comprese le aree pubbliche o private ad uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree ed edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli.

3.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse.

4. Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

4.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

Art. 16 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Le aree MV interessano servizi da realizzare in attuazione del PGT, riferiti alla viabilità locale da realizzare (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);

1. Usi ammessi:

- US1 Reti tecnologiche e relativi impianti
- US3 Impianti di trasmissione (via etere)
- US4 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- US5 Mobilità veicolare
- US7 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

2. Prescrizioni particolari:

- La distanza dalle strade è prescritta dal Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dal PUT e del relativo Regolamento Viario Comunale, ovvero dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.
- Le modifiche alle tavole grafiche di PGT, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.
- Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.

3. Il Regolamento Viario Comunale definisce le caratteristiche geometriche della viabilità comunale, veicolare, ciclabile e pedonale, pubblica e privata di nuova realizzazione.

4. Qualora il PS e il PR individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti. La proposta di diverso tracciato della viabilità è approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere espresso dai Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

Art. 17 - Aree IT - per impianti tecnologici

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 54 del PR.
Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.
2. **Strumento attuativo:** Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Scia.
3. **Tipo di intervento:** tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9 del PR.
4. **Indici urbanistici:** IF = 1,00 m²/m²; RC = 50%; H = 8,00 m.
5. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività del secondario dalle presenti norme.

Art. 18 - Deroghe

Agli interventi di cui alle presenti norme sono applicabili le deroghe di cui all'Art. 40 della LR. 12/05 e smi.

CAPITOLO 3 - PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (di seguito PR) è redatto ai sensi dell'art. 10 e 10 bis della L.R. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.
2. Il PR, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), individua e definisce:
 - a) Il tessuto urbano consolidato.
 - b) Il sistema rurale - paesaggistico – ambientale.

Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
Le prescrizioni del PR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione

2 - Norme Tecniche

3 - Elaborati grafici:

- | | | |
|-------|--|----------------|
| • PR1 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole | scala 1: 2.000 |
| • PR2 | Stato di fatto - nucleo storico: destinazione d'uso dell'edificazione | scala 1: 1.000 |
| • PR3 | Assetto di piano - nucleo storico: catalogazione dei valori storico-ambientali, documentari e grado di conservazione degli edifici | scala 1: 1.000 |
| • PR4 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole.
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica | scala 1: 2.000 |
| • PR5 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato ed aree agricole
Sovrapposizione classi di azionamento acustico | scala 1: 2.000 |
| • PR6 | Classi di sensibilità paesaggistica | scala 1: 5.000 |
| • PR7 | Carta del paesaggio | scala 1: 5.000 |

Costituiscono parte integrante del PR:

- lo studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della L.R. 12/05;
- la definizione del reticolo idrico minore;
- il piano di "azionamento acustico del territorio comunale".

In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- gli elaborati grafici di maggior dettaglio;
- le norme rispetto agli elaborati grafici.

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio. Le presenti disposizioni sono altresì integrate dal Piano del Colore, dal Regolamento del Verde, dal Piano Urbano del Traffico, dall'analisi dei campi elettromagnetici prodotti dalle stazioni di telecomunicazione e dal calcolo delle fasce di rispetto degli elettrodotti, se vigenti.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PR, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05, è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge ed è limitato ad edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti di legge.

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante Permesso di Costruire, convenzionato ove previsto (PC), Denuncia di Inizio Attività (DIA), Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - a) che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP;
 - b) che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP;
 - c) che l'area di intervento sia servita dalle reti ed infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo, corredato da adeguate garanzie, l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.
2. Nei casi previsti dal PR la presentazione o il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

1. Gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle specifiche norme d'ambito.
2. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SLP), come definita al successivo Art. 7, superiore a quella

ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un AR o AT ovvero PA o PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono.

3. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT compresi entro il perimetro di PA ovvero PII, nelle more di formazione degli stessi, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
4. Sono fatte salve le previsioni dei PA vigenti o approvati, nonché i Permessi di Costruire rilasciati e le DIA con decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT, anche se difformi con gli stessi atti. Decorso il termine di validità delle convenzioni dei PA, per i lotti non ancora edificati si applicano le disposizioni del PGT, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.
5. Qualora, all'interno del tessuto consolidato come successivamente definito dal PR, un intervento edilizio configuri di fatto un ambito di trasformazione di riqualificazione (AR) non previsto dal Documento di Piano vigente, sono consentiti interventi diretti (Permesso di Costruire Convenzionato), come definiti all'Art. 5, comma 1, previa dimostrazione, mediante elaborati grafici e descrittivi analitici da allegare alla istanza d'intervento:
 - dell'esistenza di un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare di parcheggi pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, non costituenti dotazione di altri ambiti, entro la distanza massima di 150,00 m dall'area di intervento;
 - della diretta accessibilità da strada pubblica, ovvero strada privata avente le caratteristiche stabilite dal PR;
 - della realizzabilità di parcheggi privati e pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, senza alterare le condizioni ambientali, di accessibilità e sicurezza pubbliche e di terzi;
 - dell'esistenza della rete di fognatura dimensionalmente adeguata e dell'ammissibilità del conferimento al depuratore dei reflui espressi in nuovi abitanti equivalenti.

In mancanza di una delle condizioni elencate, è prescritto l'assoggettamento a Piano Attuativo, ovvero a programmazione negoziata (PII) con le modalità stabilite dalle norme del DP.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 8 - Destinazioni d'uso

Art. 9 - Tipologie d'Intervento Edilizio

Art. 10 - Modalità di perequazione, compensazione e incentivazione

Art. 11 - Modalità di attuazione

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 7 - Definizioni e parametri urbanistici

L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata, in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dai seguenti indici e parametri edilizi:

- 7.1 - superficie territoriale (ST)
- 7.2 - superficie fondiaria (SF)
- 7.3 - superficie coperta (SC)
- 7.4 - rapporto di copertura (RC)
- 7.5 - superficie lorda di pavimento (SLP)
- 7.6 - volume edificabile (V)
- 7.7 - indice territoriale (IT)
- 7.8 - indice territoriale proprio (ITP)
- 7.9 - indice fondiario (IF)
- 7.10 - indice fondiario proprio (IFP)
- 7.11 - indice di compensazione edificatoria (ICE)
- 7.12 - indice di premialità edificatoria (IPE)
- 7.13 - distanza minima degli edifici dai confini (DC)
- 7.14 - distanza minima tra edifici (DE)
- 7.15 - distanza minima degli edifici dalle strade (DS)
- 7.16 - altezza delle costruzioni (H)
- 7.17 - parcheggi pubblici e privati (P - PP)
- 7.18 - verde alberato (VA)
- 7.19 - urbanizzazioni primarie e secondarie (UP – US)

7.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. La superficie territoriale, è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei PA, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, le aree a verde stradale e di rispetto comunque definite, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri.

7.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1. La superficie fondiaria è l'area costituita da quella parte della superficie territoriale risultante dalla deduzione delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione ed altre eventuali aree di rispetto inedificabili.
2. La superficie fondiaria comprende anche le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di servizio al lotto.

7.3 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali ovvero delle strutture verticali di sostegno. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.

2. Non sono computabili ai fini della superficie coperta i seguenti manufatti pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili:
- le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, fino alla sporgenza massima di mt. 1,50; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente;
 - le strutture fuori terra aventi carattere temporaneo stabilito da specifico provvedimento comunale nel limite della superficie coperta ammessa per l'ambito o area di riferimento;
 - le costruzioni sotterranee ed interrato, comprese le autorimesse nel limite del 50% della superficie del lotto, purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di spiccato del marciapiede o al piano naturale di campagna e ricoperto con terra di coltivo per almeno cm 40, ovvero con la formazione di "tetti verdi" realizzati secondo le specifiche tecnico-prestazionali correnti o, eventualmente, definite dal Regolamento Edilizio. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie coperta, le acque meteoriche devono essere disperse nel sottosuolo, dandone dimostrazione negli elaborati di progetto, nel rispetto delle norme idrogeologiche;
 - rialte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive, di deposito o commerciali;
 - le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
 - le costruzioni accessorie nei limiti di cui all'art. 32.

7.4 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare, e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
2. L'area non coperta deve essere drenante almeno per il 50% della superficie, assicurando il recapito in pozzi di dispersione nel sottosuolo delle acque meteoriche, ovvero il recupero delle stesse a fini irrigui.

7.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura e delle strutture verticali di sostegno, delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili.
2. Non sono computabili nella SLP:
 - le superfici non computabili nella superficie coperta;
 - le superfici degli spazi aperti realizzate sotto forma di porticati, portici e logge annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della SLP complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi e con profondità massima di mt. 2,50.
 - le serre bioclimatiche nel limite del 20 % della SLP dell'unità immobiliare di riferimento con profondità massima di 2,00 mt.

- i “muri solari” nel limite di 0,60 m² di superficie muraria ogni metro quadro di superficie abitabile.
 - le cantine e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna massima non superiore a mt. 2,40, misurato tra strutture portanti orizzontali. Si considerano seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza netta interna dalla quota del terreno naturale di riferimento ai fini della misura dell'altezza;
 - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474;
 - le autorimesse nei limiti della dotazione richiesta dal Piano dei Servizi ed i relativi spazi di manovra e di accesso, purché con altezza interna massima inferiore a mt. 2,40;
 - i sottotetti non agibili, né abitabili, realizzati dopo l'adozione del PGT, aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della L.R. 12/05, inferiore a mt. 1,70.
 - i sottotetti degli edifici mono e bifamigliari, realizzati dopo l'adozione del PGT, accessibili, ma dotati di un rapporto di aerazione e/o di un rapporto di illuminazione non superiore a 1/30, aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05, non superiore a m 1,70.
3. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quella legittimamente autorizzata, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente comma 7.5, comprendendo le parti oggetto di condono edilizio.
4. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.
5. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.
6. Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero dalla decorrenza della Denuncia di Inizio Attività, deve essere costituito, mediante atto trascritto nei pubblici registri immobiliari e depositato presso il Comune, vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore. Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori. L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

7. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori definiti dal PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.

E' fatta salva ogni diversa dimostrazione effettuata sulla base di documentazione probante.

6. E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

7.6 - VOLUME (V)

1. Il volume degli edifici di nuova costruzione, computato al metro cubo vuoto per pieno, si calcola come sommatoria delle SLP moltiplicata per le altezze effettive di interpiano.

Ai fini della verifica della dotazione di aree a standard ove richiesto e della dotazione di parcheggi privati, il volume corrisponde alla sommatoria del prodotto della SLP moltiplicata per la relativa altezza virtuale stabilita pari a m 3,00.

2. Il volume degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quello legittimamente autorizzato, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al punto 7.5, comprese le parti oggetto di condono edilizio, moltiplicata per le altezze effettive di interpiano, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.
3. Negli ambiti agricoli produttivi, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di comuni confinanti, in conformità al disposto dall'Art. 59, comma 5, della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento.

7.7 - INDICE TERRITORIALE (IT)

1. L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato o di trasformazione.

7.8 - INDICE TERRITORIALE PROPRIO (ITP)

1. L'indice territoriale proprio, esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST), facente parte dell'ambito consolidato o di trasformazione.

7.9 - INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

7.10 - INDICE FONDIARIO PROPRIO (IFP)

1. L'indice di edificabilità fondiaria proprio esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2) il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato o di trasformazione.

7.11 - INDICE DI COMPENSAZIONE EDIFICATORIA (ICE)

1. L'indice di compensazione edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di un'area destinata ad usi diversi da quello edificatorio, all'atto della cessione della stessa al Comune.

7.12 - INDICE DI PREMIALITA' EDIFICATORIA (IPE)

1. L'indice di premialità edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria riconosciuta in aggiunta all'ITP - IFP a fronte del miglioramento qualitativo degli interventi ovvero della contribuzione alla realizzazione di opere ritenute di interesse pubblico, all'atto della sottoscrizione degli impegni specificamente prescritti dalle norme d'ambito.

7.13 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC)

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.

Essa si misura sulla radiale a ciascun punto del singolo edificio.

I manufatti completamente interrati secondo quanto definito per la SC, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

2. Le distanze minime dai confini debbono risultare:
 - in tutti gli ambiti non inferiori alla metà dell'altezza del nuovo fabbricato e, in ogni caso, non inferiori a mt. 5,00, salvo maggiori arretramenti previsti dalle norme di zona;
 - mt. 0,00 in tutte le aree, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione, anche in tempi successivi, in aderenza o, qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi armoniosamente mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali rispetto agli spazi pubblici.

3. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, ovvero a distanza inferiore a mt. 5,00, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, a condizione che non si creino frontespizi nudi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce alberate di filtro ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali.
Per tali fasce è prescritta la larghezza di almeno m. 10,00, oltre alla distanza da strade e confini, da riportare precisamente negli elaborati di progetto urbanistico ed edilizio. Le fasce alberate, da realizzare su entrambi i lotti confinanti, nel caso di contiguità tra destinazione produttiva e destinazione residenziale, dovranno essere piantumate in modo da costituire una quinta formata da alberature di alto medio - fusto e da arbusti a foglia persistente.

7.14 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)

1. La distanza minima tra gli edifici, espressa in metri lineari, determina l'ampiezza minima che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni.
Per le costruzioni accessorie si rinvia alle definizioni di cui all'Art. 32.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla radiale a ciascun punto del singolo edificio.
3. Nel nucleo storico (NS, di cui al successivo Art. 13) la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente.
Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi da NS, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del nuovo fabbricato.
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici prospettanti posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Per parete finestrata si intende la parete nella quale insistano una o più vedute. La distanza deve essere verificata tra gli allineamenti delle pareti finestrate tra loro più vicine.
6. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piani Attuativi, ovvero nel caso gli edifici siano tra loro collegati da corpi di fabbrica coperti e chiusi.
7. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e seguenti della LR. 12/05 ove ammessi dalle presenti norme.

7.15 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla radiale a ciascun punto del singolo edificio.
3. Negli ambiti del NS, di cui all'Art. 13 la distanza minima degli edifici dalle strade corrisponde a quella esistente.
Negli altri casi, qualora non vi sia un allineamento consolidato prevalente del fronte edificato, la distanza minima delle fronti dei fabbricati dai confini stradali, fatte salve e prevalenti eventuali diverse disposizioni contenute nei PA e PII, deve essere pari a:

mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
mt. 7,50 per strade di larghezza da m. 7,00 a m. 15,00
mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00
4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PR, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada.
All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.
Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.
In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.
5. E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.
6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

7.16 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

1. L'altezza massima delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.

Essa è la distanza misurata dalla quota naturale del terreno preesistente (o dal piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, o dal piano stradale, o dal terreno sistemato se a quote inferiori rispetto al terreno naturale) fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, ovvero del piano sottotetto con altezza media ponderale > di mt. 1,70.

Quando l'area sia in pendenza, la quota di riferimento del fabbricato sarà quella ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascun lato del fabbricato. In ogni caso l'altezza massima a valle dell'edificio non può superare di mt. 2,50 l'altezza di zona.

Per quota naturale del terreno si intende quella esistente e, in caso di terreno accidentato, quella media dell'area di intervento.

Nel caso in cui l'ultimo piano abbia solaio inclinato l'altezza si calcola operando la media aritmetica tra l'intradosso dell'imposta di gronda e l'intradosso di colmo misurato all'intradosso dei travetti.

Nel caso in cui la copertura abbia pendenza => al 40%, l'altezza è misurata all'intradosso del colmo, con l'esclusione dei volumi tecnici.

2. Nel caso di edifici contigui, l'altezza deve essere verificata per ogni singolo edificio, mentre per gli edifici a gradoni l'altezza massima, calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può superare l'altezza di zona.
3. Nel caso di edifici a destinazione produttiva del secondario e del terziario commerciale, l'altezza è misurata all'intradosso della trave o del solaio di copertura, qualunque sia la forma geometrica, ovvero dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore. I volumi tecnici, gli impianti tecnologici, quali torri di raffreddamento, silos, serbatoi, ecc, non concorrono alla verifica dell'altezza, salvo diverse prescrizioni stabilite dalle norme d'ambito funzionale o morfologico.
4. Per le costruzioni accessorie si rinvia all'Art. 32.

7.17 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (P - PP)

1. La dotazione di spazi per parcheggi pubblici e privati è disciplinata dagli articoli 6, 7, 8, 9 e 10 delle norme del Piano dei Servizi cui si rinvia.

7.18 - VERDE ALBERATO (VA)

1. Per verde alberato si intende la superficie, definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni m² 40,00.

7.19 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE (UP -US)

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) sono quelle elencate all'art. 44 della LR 12/05 e s.m.i..

Art. 8 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso principali qualificanti sono:
 - a - residenziale;
 - b - terziario direzionale, commerciale, di servizio e assimilabili, ricettivo;
 - c - produttiva manifatturiera e assimilabili;
 - d - agricolo.
3. Sono destinazioni d'uso complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'allegato D.
4. Le destinazioni d'uso complementari ammissibili e non ammissibili con le destinazioni principali di cui al comma 2, lettere a, b, c, d, sono definite dalle specifiche norme d'ambito.
5. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:
 - abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva;
 - ufficio connesso ad attività commerciale;
 - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo;La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:
 - occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio, salvo quanto disposto dalle singole norme d'ambito;
 - l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.
6. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste di Permesso di Costruire o titoli equivalenti, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.

Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero d'altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale.

Per gli edifici esistenti condonati si applicano le disposizioni di cui all'Art. 51, comma 1, della LR. 12/05 e s.m.i.
7. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il

passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente punto 2.

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR 12/05 e s.m.i.

La cessione delle aree per standard urbanistici, ovvero la monetizzazione delle stesse commisurata al valore economico dell'area, deve essere effettuata secondo le disposizioni del PS.

Art. 9 - Tipologie d'Intervento Edilizio

1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono estratte dalle definizioni di cui all'art. 27 della L.R. 12/05, a cui si rimanda:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
 - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

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

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;
- 7bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 10 – Modalità di perequazione, compensazione e incentivazione

1. Nel tessuto urbano consolidato, per gli ambiti C e APC e comunque ove ammesso dalle norme d'ambito, in applicazione dei criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione di cui all'art. 5, comma 10, delle norme del DP, è ammesso:
 - a) il trasferimento della capacità edificatoria, nel limite dell'IF prescritto, generata dalle aree a SR, SP, MV, IT esterne agli ambiti di trasformazione;
 - b) l'incremento dell'indice fondiario proprio (IFP), nel limite dell'IF prescritto, in applicazione di quanto previsto all'art. 5, comma 14 delle norme del DP;
 - c) l'incremento dell'indice fondiario proprio (IFP), nel limite dell'IF prescritto, alle condizioni e in applicazione di quanto previsto all'art. 12, commi 1 e 2, delle norme del DP.

Art. 11 - Modalità di attuazione

1. Fatte salve eventuali disposizioni legislative nazionali o regionali, il Piano delle Regole è attuato con le seguenti modalità:
 - a) Titolo abilitativo diretto non convenzionato
 - sino al concorrere dell'indice proprio (IFP).
 - per gli interventi conservativi negli ambiti NS, ES, B (limitatamente agli edifici contrassegnati dal simbolo di interesse storico od architettonico).
 - per gli interventi di ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione, negli ambiti B (limitatamente agli edifici non contrassegnati da alcun simbolo e privi di interesse storico od architettonico), C e APC.
 - b) Titolo abilitativo diretto convenzionato
 - per gli interventi eccedenti il risanamento conservativo negli ambiti del NS, ES relativi ad unità edilizie (corte, isolato, cortina, complesso edilizio, edificio), B (per gli edifici contrassegnati dal simbolo di interesse storico od architettonico).
 - per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione negli ambiti B (per gli edifici non contrassegnati da alcun simbolo e privi di interesse storico od architettonico), C e APC.
 - nel caso si utilizzino diritti edificatori perequati ovvero incentivi e premialità in ambito (NS, ES, C e APC).
 - Interventi che comportano l'utilizzo di aree non edificate pertinenziali o lotti liberi.
 - Interventi in cui l'indice IF esistente supera l'IF assegnato.
 - c) Piani Attuativi comunque configurati ovvero interventi di programmazione negoziata, di iniziativa pubblica, privata o mista, qualora il progetto contempli:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.
 - Interventi prescritti ai sensi di leggi in materia.
 - Interventi che comportano il cambio d'uso di edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PGT inseriti in ambito prevalentemente residenziale.
2. La convenzione allegata al Permesso di Costruire o l'atto unilaterale d'obbligo allegato alla DIA, ovvero ad altre modalità attuative equipollenti, disciplinano:
 - a) La cessione di aree nel caso di ricorso alla perequazione urbanistica.
 - b) Le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate dalle Norme del Piano dei Servizi.
 - c) Il trasferimento di diritti edificatori derivanti dall'incremento ammesso dalle presenti Norme.
 - d) Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.
3. Il procedimento per il rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati e per la decorrenza delle DIA con atto d'obbligo unilaterale, è disciplinato dal Regolamento

Edilizio, anche con riferimento alle modalità di presentazione del progetto, ai fini dell'accessibilità dei dati e della pubblicità del progetto presentato.

4. E' fatto salvo quanto prescritto in merito alla gestione, disciplina, ampiezza e misure di tutela dei vincoli culturali - paesaggistici dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché dalla normativa vigente applicabile ai vincoli sovraordinati di altra natura.

TITOLO III - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I - AMBITI DI INTERESSE STORICO

Art. 12 - Generalità

Art. 13 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico-testimoniale (ES)

Art. 14 - SIA - Aree a rischio archeologico

Art. 15 - Modalità ed incentivi per l'attuazione degli interventi

Art. 16 - Categorie di intervento

Art. 17 - Destinazioni d'uso

Art. 18 - Prescrizioni generali

SEZIONE II - AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 19 - B - Ambito edificato di valenza paesaggistico - ambientale

SEZIONE III - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

Art. 20 - Ambiti urbani di recente formazione

Art. 20.1 - C1 - tessuto urbano di recente formazione di classe 1^a

Art. 20.2 - C2 - tessuto urbano di recente formazione di classe 2^a

Art. 20.3 - C3 - tessuto urbano di recente formazione di classe 3^a

SEZIONE IV - AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 21 - APC.t - Ambiti per attività turistiche-ricettive

Art. 22 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

Art. 23 - Negozi storici

PARTE III - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

SEZIONE I - AMBITI DI INTERESSE STORICO

Art. 12 - Generalità

1. Il PR individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendenti isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti parchi e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi edilizi, di interesse storico, architettonico e ambientale, impianti vegetali di interesse storico e paesaggistico) che, per quanto modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.
2. Gli ambiti o gli edifici di interesse storico, riferiti alla cartografia IGM del 1888 e ai catasti storici, sono:
 - Nucleo storico (NS).
 - Edifici isolati di interesse storico - testimoniale, interni ed esterni al tessuto urbano consolidato (ES).
3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico, architettonico e paesaggistico, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs. 42/2004. La richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza.
5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 comma 1 e 50 comma 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 13 - Nuclei storici (NS) ed edifici di interesse storico – testimoniale (ES)

1. Sono definiti "Nuclei storici" (NS) ed edifici storici (ES), gli insediamenti e gli edifici singoli di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella cartografia IGM (prima levatura) e nei catasti storici.
2. Gli interventi nel NS devono essere volti a:
 - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

- recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi storici, in aderenza alla “Carta dei giardini storici”, detta di Firenze.
3. Nei NS e per gli edifici ES non è consentito l'incremento del volume edificato esistente alla data di adozione del PGT. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalla modalità di intervento ammessa.
- Per “volume edificato” si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art. 7.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1942 (entrata in vigore della L. 1150/42).
- Per gli edifici costruiti successivamente al 1942 si applica la disposizione di cui al precedente Art. 7.6.
4. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato antecedentemente al 1942.
5. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero vigenti alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dallo stesso, decorsi i termini di cui alla convenzione si applicano le disposizioni delle presenti norme.
6. Gli interventi sull'edificato sono disciplinati definendo:
- gli ambiti e le unità edilizie, quali unità minime di intervento, corrispondenti ad edifici o complessi edilizi e alle relative aree di pertinenza;
 - le categorie di intervento prescritte per ciascun ambito od unità edilizia;
 - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 14 – SIA – Aree a rischio archeologico

1. Gli interventi, devono essere volti a:
- conservare i reperti, comunque configurati, in particolare se posti all'aperto;
 - recuperare e valorizzare le infrastrutture appartenenti alla rete dei percorsi storici.
2. Nelle aree individuate come ad Alto e Medio Rischio Archeologico tutti i progetti comportanti scavi devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza al fine di prevedere le prescrizioni di assistenza archeologica in fase di scavo e/o la programmazione di accertamenti archeologici preliminari.
3. Per interventi edilizi ricadenti nella fascia di territorio lungo il tracciato storico che dal fondovalle risale al centro abitato (individuata con perimetro blu nella carta del rischio archeologico allegata al PGT) è prescritta la segnalazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.
4. Si intendono qui integralmente richiamati gli artt. dal 90 al 93 e 175 del D.lgs. 42/2004 in materia di ritrovamenti fortuiti.

Art. 15 - Modalità ed incentivi per l'attuazione degli interventi

1. Nell'ambito NS non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
2. In applicazione dell'art. 5 comma 14 delle norme del DP e con le modalità di cui al successivo comma 4, agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice edificatorio (IPE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate C o negli ambiti di trasformazione (AR e AT), alle seguenti condizioni:
 - compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree;
 - recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili;
 - dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.
3. I benefici di cui al precedente comma 2, concedibili da parte del Comune per la riqualificazione degli edifici abbandonati sono ammissibili alle seguenti condizioni:
 - a - per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
 - b - il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato ovvero PA, perfeziona le modalità di cui al precedente comma 2 a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, corrispondenti al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dagli Attuatori, ovvero dai Proprietari;
 - c - il progetto esecutivo di intervento, deve documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
 - d - la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti, pena la decadenza dell'intervento approvato con le modalità di cui all'Art. 93 comma 4 della LR, 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione.
4. Ulteriori incentivi per gli interventi nell'ambito NS e per gli edifici ES sono attribuiti in applicazione dell'art. 5 comma 14, tabella 1, lettere d) ed e).
5. La trasformazione dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT, salvo quanto meglio precisato al successivo art. 28, è ammessa esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura. Tali interventi non sono comunque ammessi su edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Art. 16 - Categorie di intervento

1. Nucleo storico

Con riferimento alla catalogazione dei valori storici ed ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio.

- 1.a **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali caratterizzati da elevata valenza storico-architettonica.

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, quali:
- restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
 - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
 - rispetto dell'impianto tipologico - distributivo originale: conservazione o ripristino;
 - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale;
 - conservazione o ripristino;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto e sono soggetti alla preventiva Autorizzazione da parte della Soprintendenza.

- 1.b **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

- **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi appartenenti al tessuto storico che conservano, in tutto o in parte, l'impianto originario e/o i caratteri originali.

Finalità degli interventi di recupero:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:

- il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli spazi interni di interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
- murature portanti esterne e interne; - solai e volte; - scale; - copertura (compreso il ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria se conservata o documentata (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi di modesto valore storico - documentario, per le evidenti trasformazioni

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture;
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) Consolidamento strutturale, con interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).
- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.3** - Spazi aperti, parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate:

Finalità degli interventi di recupero:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse storico-ambientale

Finalità degli interventi di recupero:

Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici ed ambientali del luogo.

2. Edifici isolati di interesse storico (ES)

Per gli edifici isolati, contrassegnati dall'apposito simbolo di edificio di interesse storico-testimoniale e ricadenti nei diversi ambiti del territorio comunale, si applicano le disposizioni di cui al presente art. 16, comma 1, attribuendo la modalità di intervento in conformità alla disposizione sopracitata sulla base di una approfondita indagine storico-tipologica e della documentazione progettuale prodotta.

Art. 17 - Destinazioni d'uso

1. Il Nucleo storico (NS), è un ambito polifunzionale a prevalente destinazione residenziale U1. Il PR persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, dell'equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

3. Con riferimento al precedente Art. 8 e all'allegato D alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili.

Destinazioni ammissibili

- principale: U1 - residenza.
- complementari: U 2, U 3.2, U 4, U 5, U 8, U 11, U 12, U 15, U 16, U 19, U 20, U21, U22, U 23, U 24, UR 1, UR 2, US 7, US 9.

Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso principali e complementari non ammissibili sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.
5. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da U5, U11, esistenti alla data di adozione del PGT, a favore della residenza, che comportano la perdita di spazi per unità di vicinato, esercizi pubblici, ecc.

Art. 18 - Prescrizioni generali

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto (unità edilizia) si applicano le seguenti prescrizioni:
- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
 - gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti di unità edilizia non coinvolte;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma ne costituisce un'organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente.
2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto e con riferimento al "Manuale Operativo del Centro Storico" che costituisce parte integrante delle presenti norme.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine ovvero da idonea

documentazione da presentare all'atto della presentazione della DIA, SCIA, della richiesta di PC o PA, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.

5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi non edificati, salvo nei seguenti casi:
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non catalogati dal PR di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
 - realizzazione di manufatti tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche norme di legge.
6. Le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato.
7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto, che le nuove unità abitative derivanti da interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 50,00 m². E' ammessa una superficie inferiore a 50,00 m² ai soli fini della tutela dell'impianto distributivo storico-tipologico originario.

SEZIONE II - AMBITO EDIFICATO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 19 - B - Ambito edificato di valenza paesaggistico-ambientale

1. Si tratta di aree, edificate in vari periodi e localizzate in diverse parti del territorio con densità non omogenee, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici anche di valenza storica, architettonica e documentaria, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse paesaggistico - ambientale.
2. Gli interventi nell' ambito B devono essere volti a:
 - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed architettonico, testimonianza dell'epoca;
 - recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi storici, in aderenza all'impianto arboreo e vedutistico originale.
3. Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli impianti e singole componenti presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature.

4. Destinazione d'uso

Con riferimento al precedente Art. 8 e all'allegato D alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili.

Destinazioni ammissibili

- principale: U1 - residenza.
- complementari: U2, U 3.2, U 4, U 16, U 21, U 23, UR 1, UR 2.

Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso principali e complementari non ammissibili sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.

5. Indici urbanistici

IFP = IF = esistente; RC = esistente; H = esistente.

6. Tipi di intervento

- Per gli immobili contrassegnati dall'apposito simbolo di edificio di interesse storico (ES) gli interventi richiesti devono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici riconducendo la modalità d'intervento alle classi di cui all'art. 16.
- Per gli edifici contrassegnati dall'apposito simbolo di edificio di interesse architettonico-tipologico (EA), riconducibili al periodo dell'architettura eclettica e liberty, le cui caratteristiche architettoniche devono essere documentate in sede progettuale, sono ammessi unicamente gli interventi fino al risanamento conservativo.
- Per gli edifici non contrassegnati da alcun simbolo sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, purché coerenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche accertate e documentate in sede di progetto.

Al paragrafo 2.2 della relazione allegata al Piano delle Regole sono rappresentate a titolo esemplificativo le tre tipologie sopra individuate con le relative modalità di intervento. Un ulteriore contributo di conoscenza è rappresentato dal volume "Brunate tra eclettismo e liberty" di Cecilia De Carli della Nodo libri.

7. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Scia.

8. Prescrizioni generali

Le autorimesse private devono salvaguardare le alberature esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti.

I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs. 42/2004. In tali casi la richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza.

I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 comma 1 e 50 comma 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e

manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

SEZIONE III - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE

Art. 20 - Ambiti urbani di recente formazione

1. Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne al centro storico e diverse dall'ambito B, che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee. Per essi il PR definisce le prescrizioni, gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione e i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare.

Il PR, in base alle caratteristiche morfologiche, funzionali e di densità edilizia, individua le seguenti classi:

- Classe C1 - tessuto urbano di recente formazione di classe 1^a
- Classe C2 - tessuto urbano di recente formazione di classe 2^a
- Classe C3 - tessuto urbano di recente formazione di classe 3^a

2. Negli ambiti urbani consolidati di tipo C è ammessa la destinazione d'uso principale di cui all'Art. 8, comma 2, lettera a, oltre alle destinazioni complementari di cui all'allegato D di seguito elencate, salvo specifiche e diverse prescrizioni definite dalle norme d'ambito:

U 3.2 Direzionale diffuso

U 4 Studi professionali e uffici in genere

U 5 Esercizi commerciali di vicinato

U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U 11 Pubblici esercizi

U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale che non genera e attrae traffico pesante

U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U 19 Attività sanitarie e assistenziali;

U 20 Attività di parcheggio

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso

U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

UR 1 Attività ricettive alberghiere

UR 2 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

US 4 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

US 5 Mobilità veicolare

US 7 Parcheggi pubblici in sede propria

US 9 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

3. Negli ambiti urbani di recente formazione le destinazioni d'uso principali e complementari non ammesse sono tutte quelle non espressamente citate come ammissibili.
4. Nei suddetti ambiti può essere ammesso il trasferimento della capacità edificatoria così come previsto dall'art.10, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso.
5. Le nuove unità abitative non possono avere SLP inferiore a 50,00 m².

Art. 20.1 – C1 - tessuto urbano di recente formazione di classe 1[^]

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione a prevalente destinazione residenziale, edificato con bassa densità, non omogenea, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 20 comma 2 e 3. Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

3. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Scia.

4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9.

5. Indici urbanistici

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP = 0,1 m²/m²; IF = 0,2 m²/m²; Rc = 30%; H max = 7,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita se superiore a IF ed è fatta salva l'altezza esistente se superiore a quella ammessa dal presente comma.

E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10.

Art. 20.2 – C2 - tessuto urbano di recente formazione di classe 2[^]

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità media, non omogenea, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 20 comma 2 e 3.

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

3. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Scia.

4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9.

5. Indici urbanistici

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP = 0,20 m²/m²; IF = 0,3 m²/m²; Rc max = 30%; H max = mt. 7,50

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita se superiore a IF ed è fatta salva l'altezza esistente se superiore a quella ammessa dal presente comma.

E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10.

Art. 20.3 – C3 - tessuto urbano di recente formazione di classe 3^A

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità alta, non omogenea, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.

2. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari ammesse e non ammesse sono quelle specificate all'art. 20 comma 2 e 3.

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

3. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Scia.

4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9.

5. Indici urbanistici

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP = 0,30 m²/m²; IF = 0,4 m²/m²; Rc max = 30%; H max = mt. 7,50

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita ed è fatta salva l'altezza esistente se superiore a quella ammessa dal presente comma.

E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 10.

SEZIONE IV - APC - AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 21 - APC.t - Ambiti per attività turistiche-ricettive

1. Gli ambiti APC.t, comprendono parti del tessuto urbano consolidato interessate da insediamenti turistico-ricettivi, la cui destinazione in atto alla data di adozione del PGT è confermata.
2. **Tipi di intervento:** tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 9.
3. **Indici urbanistici:**
 - IFP = esistente
 - IF = è consentito l'ampliamento della superficie coperta nel limite del 50% dell'esistente per l'aumento della capacità ricettiva e/o per gli spazi di servizio.
 - RC = esistente più ampliamento
 - H = esistente
 - VA = 10% della SF

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del comma 7 dell'Art. 8, nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni attività installata ed operante avente SLP > m² 400,00

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è confermata la SLP regolarmente assentita anche se maggiore di IF.

4. Destinazioni d'uso

Negli ambiti APC.t è ammessa la destinazioni d'uso principale UR1 di cui all'Allegato D oltre alle destinazioni complementari di seguito elencate:

- U 11 Esercizi di vicinato
- U 11 Pubblici esercizi
- U 14 Attività espositive, fieristiche e congressuali.

Non sono ammesse le destinazioni principali e complementari non espressamente citate come ammissibili.

5. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa ed i contenuti convenzionali vigenti fino alla scadenza stabilita. Scaduta la convenzione, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina di cui alle presenti norme.
6. Per gli edifici contrassegnati dall'apposito simbolo di edificio di interesse architettonico - tipologico, riconducibili al periodo dell'architettura eclettica e liberty, le cui caratteristiche architettoniche devono essere documentate in sede progettuale, sono ammessi unicamente gli interventi di risanamento conservativo.

Art. 22 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. Ai fini degli indirizzi per lo sviluppo e la qualificazione della rete commerciale il comune di Brunate è inserito in ambito urbano dei capoluoghi di cui alla D.C.R. n. 215 del 2 Ottobre 2006 e s.m.i.

2. Sul territorio comunale di Brunate sono ammessi unicamente gli esercizi di vicinato.
3. Per la definizione e classificazione degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni di cui ai punti 2 comma 1 e 4 comma 4.2.1 della D.G.R. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
4. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, ecc.), la SV è calcolata nella misura di 1/8 della SLP.
5. Ai sensi dell'Art 4 della L. 114/1998, l'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare; - non alimentare.

Art. 23 - Negozi storici

1. Per negozi storici si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia.

Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia.

I negozi storici si suddividono in:

 - a. negozi storici di rilievo regionale;
 - b. negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

PARTE II

IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 24 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

Art. 25 - AVP - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica

Art. 26 - APA - Ambiti di rilevanza ecologica, paesaggistica ed ambientale

Art. 27 - ARA - Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale

PARTE III - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 24 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

1. Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile nel territorio di Brunate e corrispondente alla rete ecologica regionale (RER), provinciale (REP) e comunale (REC) e alla rete verde regionale.
2. In coerenza con le disposizioni della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008, il sistema rurale - paesistico - ambientale si articola negli ambiti di seguito elencati, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR e alla rete ecologica provinciale:

AVP	<u>C - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica.</u> Comprende i beni paesaggistici e le rilevanze paesaggistiche tutelati da norme o atti specifici
APA	<u>D – Ambiti di valenza naturalistica ed ecosistemica (sistemi a rete).</u> Comprende le aree oggetto di specifica tutela paesistico - ambientale, in relazione alle specifiche caratteristiche vedutistiche e percettive, riconoscibili alla scala locale, riferite ad ambiti boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, ecc. e coincidenti con la rete ecologica regionale, provinciale e comunale.
ARA	<u>E – Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale.</u> Comprende le aree agricole non appartenenti agli ambiti agricoli di interesse strategico di rilevanza provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (produttive, ambientali, ecologiche, ecc.) svolte alla scala locale.
3. Il territorio comunale nel suo complesso, è stato dichiarato di notevole interesse pubblico e con D.M. 24/09/1970 è stato apposto vincolo paesistico ai sensi della L. 1497/1939.

Gli interventi di trasformazione su tutto il territorio sono assoggettati, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle vigenti disposizioni in materia di tutela paesistico - ambientale.
4. Alle aree ricadenti in ambiti CAP, MNA, individuati nella cartografia del PGT, oltre alle disposizioni delle presenti norme si applicano le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
5. Per i fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra-agricola, individuati con apposita simbologia nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra - agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR. 12/05.

L'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT è ammesso nel limite del 10 % della SLP esistente, con l'esclusione degli edifici già ampliati in applicazione delle norme del previgente PRG e salvo quanto di seguito precisato.

Per gli edifici ricadenti nel sistema rurale - paesistico – ambientale e contrassegnati dall'apposito simbolo di edificio di interesse storico – testimoniale (ES), non sono ammessi incrementi volumetrici e per le modalità d'intervento si rimanda all'art. 16, comma 2 delle presenti norme.

Per gli edifici contrassegnati dall'apposito simbolo di edificio di interesse architettonico – tipologico (EA), riconducibili al periodo dell'architettura eclettica e liberty, le cui caratteristiche architettoniche devono essere documentate in sede progettuale, non sono ammessi incrementi volumetrici e sono ammessi unicamente gli interventi fino al risanamento conservativo.

6. Le attività di concimazione dei suoli agrari, devono attenersi alle prescrizioni delle autorizzazioni PUA -PUAS, privilegiando comunque l'attività di rotazione delle colture ad interventi di fertilizzazione, che salvo casi di accertata impossibilità, devono essere svolte:
 - a distanza non inferiore a mt. 100,00 da edifici, aree ed ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - all'esterno delle fasce di rispetto dei pozzi idrici.
7. Non è consentita la realizzazione di recinzioni, se non per motivi di documentata necessità e salvo quanto diversamente precisato dal successivo art. 34; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali. Sono comunque vietate recinzioni in muratura e non trasparenti ad esclusione dei muri taglia - fuoco realizzati con la tecnica tradizionale.
8. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e del Titolo x della LR. 31/08. Non è ammesso l'impianto di campeggi anche temporanei.

Art. 25 - C - AVP- Ambiti a prevalente valenza paesaggistica

1. Corrisponde all'ambito comprendente le aree boschive del territorio comunale.
2. Nelle aree boscate AVP campite nella cartografia del PR, regolamentate dal Piano di Assestamento Forestale e quelle individuate nel Piano di Indirizzo Forestale riferito alle aree private, è vietata qualsiasi edificazione; il taglio delle piante esistenti deve essere autorizzato secondo le vigenti disposizioni in materia.

Le opere idraulico-colturali da realizzare e mantenere a carico dei proprietari dei fondi sono:

 - a. opere di sistemazione a verde come rimboschimenti, cespugliamenti, inerbamenti;
 - b. opere idrauliche come canalizzazioni, arginature, drenaggi, ecc.;
 - c. opere di sostegno e rinsaldamento delle pendici (muretti, fascinate, graticciate, staccionate).

3. L'area individuata come "Bosco Didattico del Feleghè" è finalizzata all'educazione e divulgazione naturalistica. In essa sono consentiti interventi indirizzati a tale scopo quali cartellonistica, sentieri didattici e tematici, aree di sosta e strutture di supporto.

Art. 26 - D - APA - Ambito di valenza naturalistica ed ecosistemica

1. L'APA corrisponde all'ambito specificamente individuato nella cartografia del PR, comprendente:
 - la rete ecologica regionale;
 - la rete ecologica provinciale articolata in aree a massima naturalità "MNA", in aree sorgenti di biodiversità di primo livello "CAP" entrambe definite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como;
 - la rete ecologica comunale;
2. Per tali aree, diversamente caratterizzate dal punto di vista geomorfologico, colturale, ed in relazione alle specifiche caratteristiche vedutistiche e percettive, riconoscibili alla scala locale, l'attribuzione della "rilevanza naturalistica ed ecosistemica", costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR.
3. Per le aree APA si applicano le disposizioni di cui agli artt. 24, 25 e 27.

Art. 27 E - ARA - Altri ambiti per l'attività agricola di rilievo locale

1. Comprendono le aree agricole residuali rispetto alle AVP. Le ARA sono comprese negli ambiti APA di cui all'Articolo 26. Su tali aree non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti. Esse si articolano in:

- | | |
|------|---|
| ARA1 | Sono quelle aree interessate da colture specializzate di pregio (florovivaismo). |
| ARA2 | Sono quelle aree agricole residuali di rilevanza per i caratteri ambientali, paesaggistici e di connettività. |

2. Parametri urbanistici

E' consentito unicamente l'ampliamento delle insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del PGT, la cui localizzazione nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale rispetto agli insediamenti residenziali e terziari circostanti esistenti e ammessi.

Gli eventuali interventi ammessi devono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 59 della LR. 12/05.

Per la realizzazione delle abitazioni agricole l'altezza ammessa è di m 6,50; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza.

La distanza minima delle abitazioni agricole e degli edifici e attrezzature rurali, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, devono essere ubicati fuori dal centro abitato e devono distare dalle altre zone urbanistiche almeno mt. 100.

Le concimaie devono essere esterne alle fasce di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio interrato di accumulo d'acqua potabile e, comunque, ubicati ad una distanza non inferiore a mt. 50 dall'abitazione del conduttore e a mt. 100 da zone urbanistiche a destinazione diversa.

Per le attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.) ad esclusione, di silos, serbatoi e impianti simili, l'altezza massima ammessa è di m. 7,50.

L'eventuale realizzazione di nuovi insediamenti agricoli è assoggettata alla procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive. In tal caso le nuove strutture non devono:

- I. occludere i varchi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale e Comunale.
- II. interferire con i con visuali di interesse paesaggistico - ambientale.
- III. interessare le parti di territorio di particolare rilevanza naturalistica e geomorfologica.
- IV. occupare dossi e crinali.
- V. occupare aree prossime a beni storico - culturali e paesaggistici al fine di evitare incongrue sovrapposizioni.
- VI. comportare il taglio di boschi.

PARTE III - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI

Art. 28 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 29 - Aree per attrezzature tecnologiche

Art. 30 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 31 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

Art. 32 - Costruzioni accessorie

Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa

Art. 34 - Recinzioni

Art. 35 - Muri di contenimento

PARTE III - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI

Art. 28 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, di interesse pubblico di livello sovracomunale, per la mobilità, di interesse ambientale, quelle previste dal Piano dei Servizi:
 - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale
 - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
 - MV - mobilità e viabilità locale
2. Alle aree di cui al comma 1 si applicano le disposizioni del Piano dei Servizi.

Art. 29 - Aree per attrezzature tecnologiche (IT)

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 54. Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, secondo le vigenti disposizioni in materia.
2. Alle aree di cui al comma 1 si applicano le disposizioni del Piano dei Servizi.

Art. 30 - Aree non soggette a trasformazione

1. Le aree non soggette a trasformazione, eventualmente presenti, comprendenti le parti del territorio comunale, esterne agli ambiti consolidati, di trasformazione AT e agricoli, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, che in base ad oggettive condizioni di fatto, non idonee agli usi urbanistici, e specificamente campite nella cartografia del PR, sono riferite a:
 - 1) aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
 - 2) aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
 - 3) aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
 - 4) aree poste in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
 - 5) aree poste a salvaguardia di luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.
2. Nelle aree rispondenti ai requisiti di cui al comma 1, non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo rispetto alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.

3. Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo specifiche disposizioni legislative.

Art. 31 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi, mediante sopralzo, ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/05 non è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie:
 - ambito del Nucleo storico, NS e per gli ES;
 - edifici compresi in ambito B (limitatamente ai fabbricati contrassegnati dal simbolo di interesse storico od architettonico, EA);
 - edifici aventi destinazione diversa dalla residenza.
2. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/05 e s.m.i è ammessa in ambito B (per gli edifici non contrassegnati da alcun simbolo e privi di interesse storico od architettonico) ed in ambito C - classi 1, 2 e 3. E' ammessa altresì in ambito APA limitatamente agli edifici extra agricoli composti da non più di due piani abitativi fuori terra e non contrassegnati da alcun simbolo e privi di interesse storico od architettonico-tipologico.
3. Per gli interventi di recupero del sottotetto che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni del Piano dei Servizi;
4. Per la realizzazione del recupero abitativo del sottotetto di cui al comma 2, è ammessa la deroga all'altezza stabilita dalla norma di zona nei limiti massimi utili per il recupero del sottotetto indicati dall'art. 63, comma 6, della L.R. 12/05.

Art. 32 - Costruzioni accessorie

1. Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali gazebo, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc., da non considerarsi nuova costruzione ma pertinenza urbanistica.

La loro realizzazione è ammessa nelle aree di pertinenza sistemate a giardino purché siano conformi ai seguenti requisiti:

 - a) non siano chiuse al perimetro con pareti, anche se mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.).
 - b) siano poste in aderenza agli edifici principali, oppure a distanza non inferiore a mt. 3,00, onde evitare la formazione di intercapedini.
 - c) abbiano altezza media esterna massima di mt. 2,50, e comunque non maggiore dell'altezza della recinzione se realizzate a confine.
 - d) occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 10,00.
 - e) abbiano le caratteristiche tipologico - costruttive in sintonia coi fabbricati principali.

2. E' altresì ammessa la realizzazione di:

- Serre mobili per coltivazioni familiari, con superficie non superiore a mq. 20,00 e comunque nel limite del 4% dell'area pertinenziale.
- Piscine scoperte, con superficie non superiore a mq. 40,00. La superficie eccedente deve verificare il rapporto di copertura.
- Deposito attrezzi e legnaia nel rispetto dei requisiti di cui al comma 1, lettere b), c), d), e).

Non è ammesso ogni altro genere di struttura (es. baracche, tettoie, casette prefabbricate, e similari), se non connesse all'attività di cantieri, cessati i quali devono essere smantellate. Nelle stesse aree, non è altresì ammessa la realizzazione di manufatti accessori quali pollai, conigliere, e similari.

3. Nelle zone NS non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie.

Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa

1. Sul territorio di Brunate non sono ammessi centri di telefonia in sede fissa per l'esiguità della domanda espressa dalla popolazione straniera presente.

Art. 34 - Recinzioni

1. Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a mt. 2,00, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di mt. 0,70, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche. Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intero sviluppo della recinzione, per tratti non superiori a 10,00 m. e non prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti.

2. I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione come previsto dal Nuovo Codice della Strada; i cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo; negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno mt. 1,00. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

3. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

4. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso in cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero necessarie per esigenze viabilistiche.

5. Nelle zone agricole e boschive è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse; esse possono essere autorizzate in semplice rete metallica nei casi di lotti edificati e per una superficie di stretta pertinenza, intesa pari ad un massimo di 10 volte la superficie coperta dall'edificazione.

6. Nelle zone agricole, per aree di pertinenza dell'azienda agricola, sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno o paletti in legno e filo metallico, senza cordoli continui, con altezza non superiore a mt. 1,20, in presenza di vivai e colture di pregio e per allevamenti agricoli e zootecnici; in casi motivati per particolari attività ed esigenze tecniche dell'impresa agricola, o in attuazione di disposizioni vigenti, possono essere ammesse recinzioni con tipologie diverse e con altezza sino a mt. 1,50.
7. Le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere rimosse nel caso di cessazione dell'attività o delle particolari motivazioni che le hanno giustificate.
8. Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.
9. La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 35 – Muri di contenimento

1. E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento, anche a confine dei lotti, quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.
2. L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.
I muri suddetti non possono superare l'altezza complessiva di mt. 1,80 (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione), misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto, ovvero dalla quota naturale del terreno.
Nel caso in cui a causa del particolare stato dei luoghi e con adeguata motivazione, fossero necessarie altezze superiori, il muro di contenimento dovrà essere realizzato a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita, con interposta tasca di almeno cm. 50 di ampiezza, per l'alloggiamento di vegetazione a mascheramento dello stesso per mitigarne l'impatto ambientale.

PARTE IV - TUTELE SOVRAORDINATE

Art. 36 – Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

Art. 37 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 38 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 39 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 40 - Efficienza energetica degli edifici

PARTE III - TUTELE SOVRAORDINATE

Art. 36 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

1. I beni e le aree sottoposte a limitazione dell'edificazione e a verifiche sovraordinate, ai sensi della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, (*Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo e Vincoli di tutela e salvaguardia*) sono individuati nella cartografia del PR, nonché nella carta di fattibilità della componente geologica, idrogeologica e sismica.

Per essi e per quanto non individuato nella cartografia valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

Tali vincoli e prescrizioni verranno aggiornate, in applicazione di norme o previsioni statali e o regionali, con disposizione del Responsabile di Settore.

Le prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche sono contenute nella Relazione specialistica redatta ai sensi dell'Art. 57, comma 1 della LR. 12/05 e s.m.i. e all'Art. 37 a cui si rinvia.

Art. 37 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

1. Lo studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i., Titolo II, Articoli 55 e seguenti, costituisce parte integrante degli atti del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica di piano", che articola il territorio in quattro classi di fattibilità, richiamate al comma 5 del presente articolo, alle quali si applicano le prescrizioni normative contenute nello studio.

2. La carta della fattibilità geologica allegata al PGT definisce una graduazione di crescenti limitazioni fisico-ambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.

A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale.

Dall'analisi della Pericolosità Sismica Locale il territorio di Brunate è classificato in zona sismica 4.

3. La cartografia PR4 allegata alle presenti norme, rappresenta la sovrapposizione dell'assetto del PR con le classi di fattibilità geologica di cui al presente articolo.
4. Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.

5. Classi di fattibilità:

CLASSE I - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI:

CLASSE II - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI:

CLASSE III - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

CLASSE IV - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI.

Per la definizione delle quattro classi di fattibilità e per le prescrizioni in esse contenute si rimanda allo studio geologico. La normativa in esso contenuta prevale su tutte le altre previsioni di PGT e costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Art. 38 - Tutela dei corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia.
2. Per la disciplina sui corsi d'acqua si rimanda allo studio del reticolo idrico minore che costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica. Le norme contenute nel Regolamento ad esso allegato sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.

Art. 39 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

1. Sul territorio comunale non sono presenti captazioni di acque destinate al consumo umano. Si rimanda tuttavia alla relazione allegata allo studio geologico per ulteriori approfondimenti e alla normativa di settore (DPR 24 maggio 1988 n. 236, D. Lgs 258/2000, DGR 10 Aprile 2003 n. 7/12693, D. Lgs 152/1999).

Art. 40 - Efficienza energetica degli edifici

1. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione si intendono recepite le disposizioni nazionali e regionali in materia, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.
2. Per gli interventi di contenimento di consumi energetici da realizzare in applicazione delle disposizioni della L.R. 26/1995 e s.m.i. e del Decreto della Regione Lombardia n. 8935 del 7/08/2008, si intendono derogati i parametri specificamente definiti dalle disposizioni richiamate, integrate dall'Art. 11 del D. Lgs. 115/2008 relativamente alle distanze minime.

TITOLO IV - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

PARTE I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 41 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 42 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 43 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

PARTE II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 44 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 45 - Illuminazione degli spazi aperti

Art. 46 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

TITOLO IV - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

PARTE I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 41 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

1. Per la disciplina delle aree del territorio comunale appartenenti alla rete ecologica provinciale e regionale si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como, sovraordinate alle presenti, che si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.
2. Le norme di cui al presente Titolo IV, operano congiuntamente a quelle degli ambiti del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente a quelle di cui al Titolo III.
In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente titolo.
3. Ai sensi dell'Art. 31 delle norme del PTCP e per le finalità del presente articolo, gli interventi di ingegneria naturalistica devono essere attuati con riferimento alle seguenti disposizioni:
 - a) le specie arboree e arbustive utilizzabili sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP, che potrà essere integrato e modificato nell'ambito dei Piani di Indirizzo Forestale;
 - b) le tipologie di lavori realizzabili con tecniche di ingegneria naturalistica sono riferibili ad esempio, ai seguenti lavori:
inerbamenti, messa a dimora di specie arbustive ed arboree, gradonate con talee e piantine, gabbionate con talee, grate di legno con talee, palizzate e palificate in legname con talee, cordonate, viminate, fascinate, muri di sostegno in pietrame, muri di sostegno con armatura metallica (terre armate), briglie di legno e pietrame, barriere acustiche con materiali vegetali, ecosistemi-filtro per la depurazione;
 - c) per interventi di ingegneria naturalistica si fa riferimento alle linee guida a cura del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generali per la Difesa del Suolo - 2006

Art. 42 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

1. Il Piano delle Regole individua i beni costitutivi dell'identità del paesaggio locale (cfr. Tavola PR 7), la cui funzione contribuisce all'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio comunale.
2. Nella Tavola PR 7 "Carta del paesaggio", sono individuati gli ambiti di tutela definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dal Piano Territoriale Regionale.
In particolare il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) individua e definisce indirizzi e prescrizioni di tutela per gli ambiti di elevata naturalità (art. 17 delle N.T.A. del PPR), per l'ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (art. 19, comma 4 delle N.T.A. del PPR), per la rete idrografica naturale (art. 20 delle N.T.A. del PPR), per la rete verde regionale (art. 24 delle N.T.A. del PPR), per i nuclei storici (art. 25 delle N.T.A. del PPR), per la viabilità storica e d'interesse paesaggistico (art. 26 delle N.T.A. del PPR),

per i belvedere e le visuali sensibili (art. 27 delle N.T.A. del PPR), per gli ambiti degradati o compromessi (art. 28 delle N.T.A. del PPR).

Per tali aree ed elementi, si applicano le relative disposizioni normative che si intendono qui integralmente richiamate e trascritte.

3. La Tavola PR 7, riporta altresì gli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT. Per essi sono stabilite le prescrizioni delle normative sovraordinate integrate dalle presenti norme relativamente a: cartellonistica e mezzi pubblicitari, sentieri e percorsi ciclo-pedonali, viabilità storica, alberi isolati o di pregio; alberate, filari e macchie boschive, belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici, siepi campestri continue, siepi campestri discontinue, alberi sparsi sul limitare dei campi, incolto erbaceo in evoluzione, terrazzamenti, edifici di interesse storico, siti di interesse archeologico, edifici e manufatti di interesse architettonico, tipologico e culturale, impianti vegetali di interesse storico, elettrodotti, antenne di telecomunicazioni, luoghi di percezione paesaggistica (art. 16 bis delle N.T.A. del PPR).

Art. 43 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali, antropici e del verde urbano

a) Tutela delle componenti del paesaggio naturale o seminaturale

1. Per gli elementi costitutivi vegetali, è richiesta la conservazione, anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche, ovvero sostituzione per le specie non autoctone; gli interventi sostitutivi sono consentiti a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
2. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.
3. Il Comune di Brunate, ai sensi dell'Art. 43 comma 2bis della L.R. 12/2005 così come integrata dalla L.R. 4/2008, può prevedere degli incentivi economici per il completamento e la ricostruzione della trama dell'equipaggiamento vegetale del territorio, come precisato dal Piano dei Servizi.

b) Tutela del verde urbano

1. In generale gli interventi sugli edifici connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di atto abilitativo, che comporti la trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

4. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'edificio in diretto rapporto visivo con ambiti di tutela paesaggistica e ambientale.

c) Tutela delle componenti del paesaggio storico, architettonico e culturale

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prescritta la conservazione.

Agli edifici e manufatti di interesse storico si applicano le disposizioni di cui agli articoli 12, 13, 15 e 16.

2. Le visuali, i punti panoramici ed i luoghi della percezione paesaggistica devono essere mantenuti liberi.
3. Il PR definisce con apposito segno grafico il perimetro delle aree inedificabili che, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, sono meritevoli di tutela e funzionali alla valorizzazione paesistico-ambientale dei luoghi mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni ed edifici incongrui. Le aree di cui al presente comma sono riferite a:
 - a. beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
 - b. luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.

d) Tutela della rete idrografica locale

1. Per le sponde dei corsi d'acqua esistenti appartenenti al reticolo idrico minore e principale, la copertura vegetale, per una profondità minima di m 10,00, potrà essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale e seminaturale ove presente.

L'alveo deve conservare, ove esistenti, le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici, che devono rispettare le disposizioni di cui alla DGR. 7/7868 del 25/10/2005.

2. Gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia direttamente prospicienti i corsi d'acqua devono privilegiare l'affaccio lungo strada o comunque lungo il lato

opposto all'asta torrentizia, l'orientamento parallelo all'asta dei corsi d'acqua, la realizzazione di tipologie edilizie in linea e l'attrezzatura a verde degli spazi di pertinenza.

3. Gli interventi di completamento di edifici esistenti, fuori terra e interrati, non devono interessare la fascia spondale specificamente delimitata nella cartografia del PR e normata dal precedente Art. 38.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o cambio di destinazione d'uso di edifici direttamente prospicienti i corsi d'acqua, devono privilegiare, compatibilmente con la tipologia dello stesso edificio, la formazione di adeguati spazi o percorsi spondali, pubblici e/o privati relativamente alla salvaguardia della fascia spondale specificamente delimitata nella cartografia del PR.
5. Negli interventi di sistemazione a verde delle fascia spondale interessante ambiti consolidati, non è ammessa l'installazione e la realizzazione di manufatti di alcun tipo (es. capanni, berceaux, gazebo, elementi figurativi ecc.).
6. E' consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.
7. Nell'ambito della fascia spondale non è ammesso alcun tipo di recinzione.
8. Le recinzioni lungo la delimitazione della fascia spondale sono consentite solamente con siepi di essenze autoctone (es. carpino, salice, sorbo, ecc.).
9. Per la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento ciclo-pedonale dei corsi d'acqua si deve privilegiare l'uso di strutture leggere e materiali non cementizi nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR. 7/7868 del 25/10/2005.
10. Tutti gli interventi ammessi dalle norme di zona in aree non direttamente prospicienti i corsi d'acqua, ma rientranti negli ambiti assoggettati a vincolo ambientale, devono essere progettati e realizzati in aderenza ai contenuti dei punti precedenti in particolare per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

e) Spazi di relazione

1. Il PGT attribuisce valenza paesaggistica alla rete degli spazi di relazione, costituita da strade, percorsi, ecc., promuovendo azioni rivolte alla riqualificazione degli stessi in relazione alle articolate esigenze d'uso da parte sia dell'utenza debole e sia dei veicoli.
Sono fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di Attuazione.
2. Gli spazi di relazione sono riferiti alle seguenti specificità:
 - a) Tracciati di fondazione: costituiscono l'impianto storico intorno al quale si è addensato il nucleo originario di Brunate e della rete dei percorsi di connessione del sistema insediativo locale con il territorio antropizzato:
 - gli interventi sugli spazi pubblici saranno riferiti ad un progetto coordinato, relativo a tutti gli aspetti concorrenti alla definizione dello spazio pubblico (pavimentazioni, piantumazioni, arredi, decori, accessori, illuminazione),

- finalizzato al recupero, alla valorizzazione e alla eventuale integrazione dei caratteri storici e dei valori di impianto urbano riconoscibili. Allo scopo saranno impiegati preferibilmente materiali lapidei trattati con tecniche tradizionali, eliminando i dislivelli tra zona pedonale e corsie veicolari, recuperando selciati o sistemazioni storiche delle pavimentazioni e rialzando il piano stradale nei punti di intersezione con i tracciati trasversali.
- gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
- b) Tracciati residenziali: costituiscono il tessuto connettivo interno dell'abitato delle espansioni contemporanee:
- l'assetto sarà riferito, compatibilmente con la sezione disponibile, alla tipologia del viale (corsie veicolari, filari alberati laterali, percorsi e attraversamenti pedonali protetti) al fine di rendere questa rete riconoscibile e utile all'orientamento degli spostamenti.
 - le piantumazioni a filare faranno riferimento all'elenco di essenze autoctone del paesaggio locale contenuto nella Relazione del vigente PTCP.
 - i marciapiedi e le aree ciclabili dovranno, di norma, essere separate e protette dal traffico veicolare.
 - l'illuminazione pubblica dovrà garantire il livello di intensità per gli spazi pedonali, come definito dal Piano di Illuminazione Comunale.
- c) Percorsi di fruizione ambientale: è la rete dei percorsi pedonali e ciclabili che assicura l'accessibilità agli ambiti di interesse paesistico e ambientale.
- La pavimentazione sarà realizzata secondo la tecnica tradizionale delle strade bianche o mediante il consolidamento delle terre in sito, nel rispetto dei caratteri ambientali dell'ambito; dovranno essere installate segnaletiche degli itinerari e dei punti di informazione didattica e degli accessi alle aree di interesse ambientale, oltre a targhe che illustrano i caratteri ambientali e vegetazionali dei luoghi e i punti di osservazione di rilevanza paesaggistica.

PARTE II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 44 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

1. La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale, che costituisce parte integrante del PR, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazioni delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05.
2. Ai sensi del comma 1, l'intero territorio comunale è articolato nelle seguenti categorie di sensibilità paesaggistica:
 - 4 = Sensibilità paesaggistica alta (all'incirca appartiene a tale sezione l'ambito corrispondente alla rete ecologica provinciale coincidente con l'ambito di valenza naturalistica ed ecosistemica ed il nucleo storico).

- 3 = Sensibilità paesaggistica media (appartiene a tale sezione la restante parte del territorio comunale).
3. La classificazione di cui al comma 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito.

Art. 45 - Illuminazione degli spazi aperti

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
2. Il territorio di Brunate rientra nella fascia di attenzione dell'Osservatorio di Sormano.
3. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle L.R. 17/2000 e L.R. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate.

Art. 46 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

1. Gli interventi edilizi debbono essere attuati nel rispetto dei caratteri ambientali, morfologici e architettonici presenti o riconoscibili e delle finalità, criteri e specifiche di cui all'Allegato E. A tale scopo, gli interventi nell'ambito del NS - ES di cui all'Art. 12, devono uniformarsi agli "indirizzi d'intervento", aventi carattere indicativo, e rispettare gli "interventi vietati" aventi carattere prescrittivo.

TITOLO V - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE

PARTE I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 47 - Classificazione delle strade

Art. 48 - Percorsi ciclabili

Art. 49 - Strade in territorio agricolo

Art. 50 - Fasce di rispetto stradale

Art. 51 - Impianti di distribuzione dei carburanti

PARTE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

Art. 52 - Elettrodotti - fasce di rispetto e Dpa

Art. 53 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 54 - Impianti radio e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

PARTE I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 47 - Classificazione delle strade

1. Le indicazioni del PR relative ad eventuali strade di previsione ed a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
2. Ove non diversamente indicato nel PR, la larghezza minima delle nuove strade pubbliche appartenenti alla viabilità "locale" ai sensi del vigente Regolamento del Codice della Strada, non può risultare inferiore a mt. 9,00, comprensiva di marciapiedi della larghezza minima di mt. 1,50, oltre a eventuali parcheggi laterali. La larghezza minima delle nuove strade private, aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a mt. 6,00
3. Usi ammessi:
 - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - US 1 Reti tecnologiche e relativi impianti
 - US 3 Impianti di trasmissione (via etere)
 - US 4 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
 - US 5 Mobilità veicolare
 - US 6 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
 - US 7 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

Art. 48 - Percorsi ciclabili

1. La cartografia del PS e del PR indica i principali percorsi pedonali e ciclabili pubblici esistenti e da realizzare, i cui tracciati saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere.
2. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a mt. 1,50, da elevarsi ad almeno mt. 2,50 per due sensi di marcia e mt. 3,00 nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici e comunque non inferiore a mt. 2,00 per due sensi di marcia.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di mt. 1,20 solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per

rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di mt. 1,20.

3. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tale caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planialtimetrica delle superfici, si dovrà assicurare un'adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

4. La pavimentazione dei percorsi pedonali deve garantire una superficie continua, non sdruciolevole.
5. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale.

Art. 49 - Strade in territorio agricolo

1. Le strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio agricolo non dovranno, di norma, essere pavimentate ed avere larghezza superiore all'esistente e comunque a mt. 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Non è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non lo siano mai state in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione esistente
La pavimentazione sarà di norma in sabbione calcareo o terra battuta con trattamento consolidante ecologico, ovvero ripristinata come preesistente storica. E' vietata la realizzazione di pavimentazioni di conglomerato bituminoso, asfalto, cemento, masselli di cls.

Art. 50 - Fasce di rispetto stradale

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.
2. Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi seguenti:

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Non sono inoltre ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

3. Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito dello stesso.

4. Tipi di intervento edilizio

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti i seguenti tipi di intervento: Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione, nonché interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale.

5. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.
7. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.
8. L'accesso dagli spazi pubblici agli spazi privati è consentito in condizioni di sicurezza ed in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, oltre che del Nuovo Codice della Strada D.P.R. n° 425/1992 e del relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 51 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. In tutto il territorio comunale non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti.

PARTE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

Art. 52 - Elettrodotti - fasce di rispetto e Dpa

1. La “fascia di rispetto” è lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un’induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all’obiettivo di qualità. Come prescritto dall’Art. 4, comma 1, lettera h, della Legge Quadro n. 36 del 22/02/ 2001, all’interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
2. La cartografia del PR individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative distanze di prima approssimazione (Dpa) ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse, ai sensi del DPCM 8/7/2003, di cui allo Studio allegato redatto ai sensi del D.M. 29/05/2008.
3. All’interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d’uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. Sugli edifici esistenti all’interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d’uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione e del tempo di esposizione.
5. Per ogni richiesta di interventi edilizi che ricadano in tutto o in parte all’interno delle fasce di rispetto, l’avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 3 e 4. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell’impianto rispetto all’immobile oggetto di intervento e dall’attestazione delle caratteristiche tecniche dell’impianto sufficienti a definire l’ampiezza effettiva della fascia di rispetto.
6. In relazione alle distanze di prima approssimazione (Dpa) riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:
 - a) edificio interamente al di fuori delle Dpa di cui al comma 2
 - b) edificio all’interno delle Dpa di cui al comma 1

Per la situazione di cui alla lettera a), è possibile rilasciare il permesso di costruire senza ulteriori adempimenti.

Per la situazione di cui alla lettera b) è richiesta la determinazione di una sezione della fascia di rispetto nel punto di edificazione per verificare che la costruzione in progetto risulti esterna all’isolinea a 3µT.
7. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP vigente.

Art. 53 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1. Le aree comprese nel recinto cimiteriale sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.
Nella fascia di rispetto cimiteriale non sono ammessi usi diversi da US 8; U 5, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, con la modalità di concessione temporanea di occupazione di suolo.
2. L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR. 6/2004.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di manufatti, funzionali alle attività di cui al comma 1, nel rispetto dei seguenti indici: - H = m 4,00 (salvo preesistenze di altezza superiore).
4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici.
5. Nelle fasce di rispetto è consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici. Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007".

Art. 54 - Impianti radio e ripetitori per i servizi di telecomunicazione

1. L'installazione di nuove infrastrutture per servizi di telecomunicazione (torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori) è ammessa solo in posizioni che assicurino il minore impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da limitare i campi elettromagnetici sull'edificato. In generale sono da evitare:
 - le aree naturali protette al fine di non danneggiare anche il suolo e la vegetazione;
 - le aree circostanti le zone naturali;
 - le zone con insediamenti meritevoli di protezione (d'importanza nazionale e regionale);
 - i dintorni di monumenti culturali isolati o di costruzioni singole meritevoli di protezione;
 - gli itinerari di fruizione, dove l'installazione di antenne potrebbe compromettere le caratteristiche sostanziali del terreno (muri secchi, avvallamenti ecc.) o le componenti paesaggistiche (cappelle, crocifissi ecc.);
 - la vicinanza ad elementi verticali simbolici con cui entrare in conflitto.
2. Per tali interventi ci si dovrà attenere ai criteri dettati dal Piano Paesaggistico Regionale (vedi Infrastrutture a Rete – Sezione 2: Reti ed impianti di telecomunicazione) ed a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. L'impianto di nuove infrastrutture sul territorio comunale è ammesso nel rispetto delle seguenti distanze minime tra impianti (torri, tralicci, pali, antenne, ecc.):
 - ambiti B e C, APC, cinquecento metri;
 - aree SR, in adiacenza all'infrastruttura esistente;
 - per tutti gli altri ambiti diversamente classificate dal PGT, cinquecento metri.
5. Nelle aree SR, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio od in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora sia compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che ne disciplini i rapporti.
6. Le disposizioni di cui al comma 4 non si applicano alle installazioni eseguite nei siti preferenziali, individuati dal Comune ai sensi del Regolamento Comunale.

TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette
a trasformazione di urbanistica

Art. 56 - Interventi in corso di attuazione

Art. 57 - Norme finali

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette a trasformazione di urbanistica

1. Gli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano, ai cui criteri si rinvia per la fase attuativa, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili.
2. Nei casi di cui al comma 1, sono sempre ammessi gli interventi sugli edifici esistenti sino al risanamento conservativo, come definito dall'Art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s.m.i., senza modifica della destinazione d'uso.
Sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT, in quanto, tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
3. Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di adozione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento, quali: U 12 e U 13.

Art. 56 - Interventi in corso di attuazione

1. Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piani Attuativi vigenti, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti previsti dalla relativa convenzione.
2. Una volta attuati gli interventi contemplati dai PA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, scaduta la relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto delle presenti norme.
3. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione previste, sono ammessi interventi edilizi nel rispetto delle presenti norme, fatto salvo l'impegno al completamento delle urbanizzazioni e alla cessione delle aree necessarie.
Per gli aspetti non definiti dalla Convenzione stipulata, si applicano le norme del PGT.

Art. 57 - Norme finali

1. Al completamento di ciascun intervento di Piano Attuativo e/o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.
2. Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

ALLEGATI

- **Allegato D - Sigle degli usi**
- **Allegato E - Specifica dei caratteri morfologici e ambientali**

Allegato D

SIGLE DEGLI USI

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

- U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva

b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO, RICETTIVE

1. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

- U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 3.1 Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova
- U 3.2 Direzionale diffuso
- U 4. Studi professionali e uffici in genere

2. Attività commerciali al dettaglio, all'ingrosso, pubblici esercizi

- U 5. Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita $\leq$ a m^2 150;
- U 6. Medie strutture di vendita
 - U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m^2 - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto
 - U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m^2 - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
 - U 6.3 MS2 $>$ 600 m^2 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
 - U 6.4 MS2 $>$ 600 m^2 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7. Centri di telefonia in sede fissa
- U 8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 9. Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi
- U 10. Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati)
- U 11. Pubblici esercizi

3. Altre attività economiche

- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni

4. Attività di servizio ed assimilabili

- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azzoneamento acustico.
- U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17
- U 19. Attività sanitarie e assistenziali
- U 20. Attività di parcheggio
- U 21. Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22. Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

5. Attività alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

- UR 1. Attività ricettive alberghiere
- UR 2. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- UR 3. Campeggi

c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
 - U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
 - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
 - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
 - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29. Attività estrattive
- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci
 - U.31.a Direzionalità logistica
 - U.31.b Attività di autotrasporto
 - U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
 - U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
 - U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d) FUNZIONI AGRICOLE

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
- U 39.1 Attività di custodia di animali e per l'attività di maneggio

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

- US 1. Reti tecnologiche e relativi impianti
- US 2. Impianti per l'ambiente
- US 3. Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- US 4. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- US 5. Mobilità veicolare
- US 6. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- US 7. Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

- US 8. Attrezzature cimiteriali
- US 9. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

SPECIFICHE DEGLI USI

Con riferimento alle sigle degli usi precedenti, ai fini urbanistici gli usi sono articolati e suddivisi nei sottotipi di seguito elencati e descritti.

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

U1. - *Residenza*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

U2. - *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, college, case di riposo, ospizi.

b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO, RICETTIVE

1. Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3. - *Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

U 3.1 - *Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova*

L'uso comprende funzioni terziarie che possono comportare un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti (addetti e operativo).

U 3.2 - *Direzionale diffuso*

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali: ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e di assicurazioni e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 150,00 m² di SU.

U4. - *Studi professionali e uffici in genere*

2. Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

U5. - *Esercizi commerciali di vicinato*

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150,00 m² ciascuno.

U6. - *Medie strutture di vendita al dettaglio*

U6.1 *Medio - piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150,00 m² e 600,00 m²

Si distinguono in:

U6.1.1 - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.1.2 - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U6.2 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 600,00 m² e 1.500,00 m²

Si distinguono in:

U6.2.1 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.2.2 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.

U7. - *Centri di telefonia fissa*

Attività di servizio per la telefonia non superiore a 100,00 m² di SU.

U8. - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del DL. 31/3/98 n. 114 e relativo RR vigente.

U9. - *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

U10. - *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del DL. 11/2/1998 n. 32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

U11. - *Pubblici esercizi*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

3. Attività economiche integrabili nel contesto urbano

U12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese*

comprende ad esempio: sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, tecnico radio-tv, falegname, vetraio, meccanico, riparazione biciclette, gommista, elettrauto, laboratori d'incisione, fotocopiatrice, fotografia nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 m³ ;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete di fognatura;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

4. Attività di servizio

U14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*

U15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporaneo delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

U16. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo*

prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

U17. *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

U18. *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.*

U19. *Attività sanitarie e assistenziali*

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 m²; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

U20. *Attività di parcheggio*

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

U21. *Attività di interesse comune di tipo civile*

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche), e simili.

U22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

U23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi

sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

U24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche

sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

- U25. - *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post-universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

5. Attività alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo

- UR1. - *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia.
Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.
- UR2. - *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.
- UR3. - *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U26. - *Artigianato dei servizi agli automezzi* (escluse le carrozzerie)
Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
U.26.a - Automezzi leggeri (fino a 3,5 t)
U.26.b - Automezzi pesanti (oltre 3,5 t)
U.26.c - Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
U.26.d - Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U27. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.
Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati.
- U28. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero.*
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.
- U29. - *Attività estrattive*
Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

- U30. - *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami* (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
- U31. - *Attività per la logistica delle merci*
- U.31.a - Direzionalità logistica
- U.31.b - Attività di autotrasporto
Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.
- U.31.c - Magazzinaggio e deposito meccanizzato
- U.31.d - Magazzinaggio e deposito coperto
- U.31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto.
Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).
Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

d) FUNZIONI AGRICOLE

- U32. - *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*
- U33. - *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature*, quali:
depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di silvicoltura e relative costruzioni di servizio; attività di piscicoltura e aziende faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.
- U34. - *Attività zootecniche aziendali*
connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, bacini di accumulo dei liquami e simili);
- U35. - *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli*, nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;
- U36. - *Coltivazioni in serre fisse*
comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).
- U37. - *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione regionale in materia.
- U38. - *Esercizio e noleggio di macchine agricole*
per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.
- U39. - *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*
Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

U 39.1 Attività di custodia di animali da cavalcare e per l'attività di maneggio.

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

Comprende strutture tecnologiche, impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

US1. - Reti tecnologiche e relativi impianti

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

US2. - Impianti per l'ambiente

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

US3. - Impianti di trasmissione (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

Infrastrutturazione per la mobilità

US4. - Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

US5. - Mobilità veicolare

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

US6. - Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Autostazioni

US7. - Parcheggi pubblici in sede propria.

Comprendono autorimesse, autosilo (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilo e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

Attrezzature e infrastrutture di servizio

US8. - Attrezzature cimiteriali

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

US9. - Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

- Allegato E - Specifiche dei caratteri morfologici ed ambientali

Specifica dei caratteri morfologici e ambientali		Ambito	Note
		NS - ES	
A. Strutture	A/1 Strutture di elevazione – murature portanti <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e nuovi interventi con materiali tradizionali o loro sostituzione con materiali identici se a vista; conservazione elementi caratteristici. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati:</u> rinforzi visibili estranei alla struttura esistente e originaria.		Nel caso le strutture originarie non siano in vista sono consentite soluzioni progettuali originali
	A/2 Pilastrini, archi, colonne <u>Indirizzi di intervento:</u> utilizzo materiali esistenti o sostituzione con materiali identici se a vista e conservazione elementi caratteristici; conservazione misure, proporzioni, modulazioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati:</u> archi o colonne d'imitazione stilistica comunque estranee al contesto locale, non motivati anche dal punto di vista statico.		Vedere punto A/1
	A/3 Scale esterne esistenti <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione dei manufatti esistenti qualora caratterizzino la tipologia edilizia; sostituzione con strutture interne qualora l'edificio superi i due piani fuori terra <u>Interventi vietati:</u> sostituzione con strutture non aderenti per tipologia e materiali, ai caratteri dell'edificio.		Realizzazione di corpi scala chiusi e coperti esterni qualora la dimensione dell'edificio non consenta il rispetto dell'indirizzo di intervento, comunque con soluzioni progettuali aderenti al carattere dell'edificio e prevalenti del contesto urbano.
	A/3.1 Scale di nuova formazione <u>Indirizzi di intervento:</u> i corpi scala devono essere inseriti funzionalmente e con sensibilità compositiva nell'edificio. <u>Interventi vietati:</u> corpi scala aperti esterni alla sagoma dell'edificio; scale esterne di accesso ai sottotetti		I corpi scala aperti si configurano quando una o più pareti del vano non sono chiuse da superfici opache o trasparenti.
B. Coperture	B/1 Forma e pendenza <u>Indirizzi di intervento:</u> a falda nel rispetto della pendenza tradizionale. <u>Interventi vietati:</u> tetti con sfalsamento delle falde o con falde discontinue. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne esistenti.		
	B/2 Pensiline <u>Indirizzi di intervento:</u> forme semplici e leggere integrate nella composizione dell'edificio anche nell'utilizzo dei materiali (lamiera verniciata, ossidata, leghe, rame etc.). <u>Interventi vietati:</u> gronda riportata con struttura di legno, manto di cotto o di materiali del tipo ondulati trasparenti e traslucidi; soluzioni d'imitazione stilistica. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne.		Le pensiline sono ammesse esclusivamente per la copertura delle porte di ingresso. Non sono ammesse a copertura aperture diverse dalla porta di ingresso
	B/3 Materiali <u>Indirizzi di intervento:</u> coppi lombardi e marsigliesi di cotto, rame, lega zinco-rame titanio. <u>Interventi vietati:</u> lastre di materiale plastico, fibrocemento; copertura con materiali misti ed ogni altro materiale non aderente all'indirizzo di intervento.		
	B/4 Lucernari <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti basculanti installati a filo della falda del tetto. <u>Interventi vietati:</u> lastre ondulate traslucide o trasparenti.		
	B/5 Abbaini <u>Indirizzi di intervento:</u> manufatti del tipo tradizionale se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti estranei alla tradizione locale.		
	B/6 Camini <u>Indirizzi di intervento:</u> tipologia tradizionale in muratura di mattoni pieni a vista o intonacata, cotto. <u>Interventi vietati:</u> prefabbricati di cemento o acciaio a vista.		

	B/7 Canali, pluviali e lattoneria <u>Indirizzi di intervento:</u> In lamiera di ferro, rame, lega zinco-rame-titanio; canali a sezione curva. <u>Interventi vietati:</u> in PVC., in acciaio inox, in scatolato a sezione quadrata o diversa dalla consentita se a vista.				
	B/8 Gronde e cornicioni <u>Indirizzi di intervento:</u> forma e materiali tradizionali. Uniformarsi agli edifici contigui, se coerenti con la tradizione. <u>Interventi vietati:</u> modifica degli sporti esistenti rispetto agli allineamenti prevalenti. Apertura di finestre sottogronda, funzionali al recupero di sottotetti ai fini abitativi				
C. Finiture esterne	C/1 Edifici in genere <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e ripristino delle finiture tradizionali degli elementi decorativi originari (modanature, fasce marcapiano, capitelli, spalle etc.); intonaco civile colorato in pasta o rustico a grana fine tinteggiato nei colori tradizionali; mattoni di argilla locale o simile a vista. Omogeneità di colori e finiture per unità edilizie definite. <u>Interventi vietati:</u> intonaci strollati, plastici e simili. Rivestimenti di pietra tipo "opus incertum"; Pietre isolate su pareti intonacate, se non originarie, piastrelle di pietra a spacco; Ceramica, grès, Clinker, marmo lucidato; Tinteggiature imitative di materiali (mattoni, pietra, legno).				Coloritura policroma per le facciate lavorate con lesene, fasce marcapiani, pilastri etc.), monocromatica per superfici senza elementi in rilievo. Sono ammesse decorazioni e modanature se preesistenti.
	C/2 Zoccolature <u>Indirizzi di intervento:</u> lastre intere di pietra non lucida, il cui uso appartiene alla tradizione locale, cemento martellinato, intonaco strollato. <u>Interventi vietati:</u> pietra squadrata in genere "opus incertum", ceramica, grès, modalità, marmo lucido.				La zoccolatura deve essere omogenea per unità edilizie definite anche se appartenenti a diverse proprietà. Le lastre della zoccolatura devono essere rettangolari con altezza di cm. 60. Non sono ammesse soluzioni diverse (es. lastre orizzontali posate a cassero).
D. Serramenti	D/1 Finestre <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o metallo verniciati. Persiane di legno trattate come sopra. <u>Interventi vietati:</u> Avvolgibili in qualunque materiale nel caso di installazione successiva alla data di realizzazione dell'edificio. Serramenti "all'inglese". Persiane metalliche.				
	D/2 Porte e ingressi <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o ferro, a battente o a libro con finitura naturale, trattati con impregnante o verniciati. <u>Interventi vietati:</u> serramenti tamburati e pannellati di alluminio con qualunque finitura.				
	D/3 Vetrine <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino serramenti di foggia originaria; serramenti di legno o metallici verniciati; serramenti di legno o metallici verniciati, preferibilmente incassati nella muratura. <u>Interventi vietati:</u> forme non ortogonali, finte colonne e capitelli.				
	D/4 Cornici e davanzali <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino e nuovi interventi secondo modalità tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> sfondati con cornici e cassonetti metallici.				
E. Balconi e solai	E/1 Balconi e ballatoi <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione di strutture tradizionali; parapetti in ferro di forma semplice o in legno nel caso di sostituzione se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali.				
	E/2 Solai <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento di quelli tradizionali a vista con eventuale consolidamento anche con tecnologie attuali o sostituzione con materiali tradizionali. Nuovi interventi con materiali tradizionali. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni. <u>Interventi vietati:</u> volte e travi finte o applicate a solai di struttura diversa.				

F. Inferriate	F. Inferriate <u>Istruzioni di intervento:</u> conservazione delle preesistenti in ferro e realizzazione ex novo di forma lineare, verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali, esclusi gli elementi in ferro battuto; grigliati, alluminio, acciaio inox.			
G. Opere esterne	G/1 Recinzioni e cancelli <u>Istruzioni di intervento:</u> mantenimento e nuova realizzazione di manufatti di muratura piena con copertina di tipo tradizionale; in ferro con disegno semplice e verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> manufatti prefabbricati di cls, murature con rivestimento di ceramica, cotto etc.; recinzioni di tipo industriale di grigliato d'acciaio; acciaio inox e P.V.C.			Conservazione e risanamento dei muri e recinzioni che costituiscono, anche autonomamente, componente storico - ambientale dell'unità edilizia
	G/1 Pavimentazioni esterne <u>Istruzioni di intervento:</u> acciottolato se preesistente o pietra tradizionale dei luoghi; autobloccanti, quadrotti di cls. <u>Interventi vietati:</u> ceramica, gres, battuto di cls, pietra a spacco posata ad opus incertum.			
	G/2 Illuminazione <u>Istruzioni di intervento:</u> sistemi coordinati su palo o a muro aderenti alle caratteristiche dei luoghi, privilegiando comunque la funzione illuminante rispetto all'oggetto -supporto. <u>Interventi vietati:</u> pali e corpi illuminanti di foggia finto antica,			
	G/3 Tende parasole <u>Istruzioni di intervento:</u> di forma regolare e contenute nella luce della vetrina, di colore neutro omogeneo per l'intero edificio. <u>Interventi vietati:</u> forme a palloncino o a mantice; colori sgargianti.			
	G/4 Insegne <u>Istruzioni di intervento:</u> insegne contenute nella luce della vetrina e a filo esterno di facciata (superficie non superiore a m ² 1,5), piantumazione indiretta. <u>Interventi vietati:</u> insegne luminose di tipo scatolato; insegne continue su facciate colleganti più vetrine, luminose, a bandiera. Illuminazione di insegne e vetrine con proiettori a braccio.			Sono ammesse soluzioni specifiche diverse da quanto prescritto, purché funzionalmente e tipologicamente motivate nelle proporzioni, nel contesto dell'intervento. Ammessi proiettori a parete.
	G/5 Giardini, spazi aperti, cortili <u>Istruzioni di intervento:</u> chioschi, porticati, verande, pergolati con strutture in legno o metallo nei colori di norma. piantumazione con essenze autoctone (es. pioppo, faggio, acero, tiglio, quercia, carpino, ecc.). <u>Interventi vietati:</u> chioschi, porticati, pergolati di foggia "finto antica". Elementi figurativi non appartenenti alla tradizione locale sia per soggetti rappresentati che per materiali. piantumazione con essenze esotiche e comunque non tradizionali della zona.			
H Ricovero auto	H/1 Autorimesse <u>Istruzioni di intervento:</u> autorimesse sotterranee; posti auto di superficie; impianti meccanici di movimentazione dei veicoli collocati all'interno degli edifici o esterni, ma scoperti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti isolati di qualunque foggia, dimensione e materiale anche a protezione degli impianti meccanici di movimentazione dei veicoli.			
I. Colori	Tutte le componenti di finitura esterna degli edifici dovranno essere realizzate nel rispetto dell'abaco dei colori e delle combinazioni.			I materiali ed i colori scelti per il trattamento delle parti esterne degli edifici, devono essere preventivamente campionate in sede di richiesta dell'intervento.
L. Impianti	L/1 Antenne paraboliche e a traliccio <u>Istruzioni di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.)			

	L/2 Apparecchiature di climatizzazione <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e in posizione visibile sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.) e al piano terra degli edifici in cavedi, intercapedini comunicanti con spazi pubblici).				
	L/3 Pannelli fotovoltaici e similari <u>Indirizzi di intervento:</u> lungo le falde del tetto, posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici in posizione visibile sulle facciate degli edifici a chiusura di logge, balconi, finestre)				Le soluzioni devono essere, dal punto di vista compositivo, integrate con la morfologia dell'edificio.