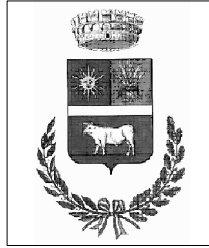


Comune di Solbiate
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3 ■

Progettazione urbanistica:

novembre 2009

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*
con
Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*
con
Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 20.02.2009 n°. 7
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	22.06.2009 n. 24/29406
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 29.09.2009 n°. 32

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

SOMMARIO

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.	4
Art. 1 - IL P.G.T.	4
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	5
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	5
Art. 3 bis- <i>COSTRUZIONI ACCESSORIE</i>	7
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI	7
Art. 5 - DISTANZE	8
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	9
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	10
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	10
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	11
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	13
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	13
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI	14
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	14
Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	15
Art. 13 - VALENZA PAESISTICA	15
Art. 14 - PIANI ATTUATIVI	16
TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	17
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	17
Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	19
Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	19

Art. 16.2 -	V.I.S. – VILLE ED ORGANISMI EDILIZI DI IMPIANTO STORICO CON RELATIVI COMPENDI	22
Art. 17 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	23
Art. 17.1 -	T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	23
Art. 17.2 -	T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	24
Art. 17.3 -	P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	25
Art. 17.4 -	T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	26
Art. 17.5 -	P.A.V.P.. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA	27
Art. 18 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	28
Art. 18.1 -	A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	28
Art. 18.2 -	A.T.P. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVA	30
Art. 18.3 -	R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE	31
Art. 18.4 -	R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA	33
Art. 19 -	AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	35
Art. 19.1 -	P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	35
Art. 19.2 -	R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	36
Art. 20 -	AREE AGRICOLE	37
Art. 20.1 -	A.A.C. – AMBITI AGRO-COLTURALI	37
Art. 21 -	AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	41
Art. 21.1 -	A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	41
Art. 21.2 -	F.R. – FASCE DI RISPETTO	42
	TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ	44
Art. 22 -	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	44
Art. 23 -	STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	44
Art. 24 -	ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	45

TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI	46
Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	46
Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	46
Art. 27 - RETICOLO IDRICO	46
Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	46
Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	47
Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	47
a) Cabine di trasformazione	47
b) Elettrodotti	47
Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	48

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

Art. 1 - **IL P.G.T.**

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n°. 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed é identificato dalle seguenti componenti, come riscontrate dagli art. 8, 9 e 10:

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali atti pur, dotati di autonomia elaborativa, rappresentano le articolazioni di un medesimo procedimento, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatica e non produce effetti diretti sul regime giuridico delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti diretti sul regime delle aree.

Esso, ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.P.R. approvato con D.C.R. 06 marzo 2001 n°. VII/197, nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 02.08.06 n°. 59, pubblicazione B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

Art. 2 - **DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE**

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che disapplica l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n°. 380 e s.m.i.) con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Per **densità edilizia** (o indice di edificabilità) si intende il volume espresso in mc che si può costruire su ogni mq di terreno.

La densità edilizia può essere fondiaria o territoriale.

La **densità fondiaria** è il rapporto tra il volume edificabile e l'area del lotto di competenza con esclusione delle strade e degli spazi destinati alle urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

La **densità territoriale** è il rapporto tra il volume edificabile e tutta l'area del lotto interessato compresa quella delle urbanizzazioni primarie e secondarie non espressamente previste dalla tavola delle Previsioni di Piano e viabilità.

Per l'attuazione del P.d.R. si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi, la densità territoriale negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno delimitato dall'intradosso di copertura a partire dalle parti interrato se adibite ad attività che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.

Dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- Lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni assentite dopo il 01.01.2008 alle condizioni stabilite dall'art. 1ter L.R. 26/95, come introdotto dall'art. 12 L.R. 33/07;
- i piani interrati o seminterrati ad uso accessorio e di servizio quando la superficie delle pareti interrato rispetto al piano di campagna è maggiore o uguale a 2/3 dello sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso;
- le autorimesse interrato, quali parti integranti di edifici;
- logge, loggiati, gallerie; i porticati, se completamente aperti su almeno due lati, entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6;
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti, quando non venga superato all'intradosso della struttura di copertura (sottotravetto), il limite geometrico di altezza media di mt 1.50, misurato dalla quota di pavimento corrispondente; è comunque fatta salva la disciplina di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi come dettata dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit.;
- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n° 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio;

- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01.;

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, deve applicarsi alle costruzioni esistenti la definizione dettata al sesto comma precedente.

Per gli edifici esistenti, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 cit., in conformità con le destinazioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme.

Nel caso che detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n° R2 "Tavola delle Previsioni di Piano", gli interventi edilizi definiti con le sopracitate lettere c) e d), sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli, come individuati nel presente P.d.R. e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra locale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale.

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi.

Sono consentiti i trasferimenti di volume e degli altri parametri edilizi esclusivamente da aree contigue appartenenti a zone definite residenziali o produttive nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12.

Ove siano interessate Aree definite di Trasformazione (AT) o di Riqualficazione Funzionale (RF) (art. 18 delle presenti norme), l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Art. 3 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le costruzioni pertinenziali al servizio e completamento della costruzione principale quali: autorimesse, rustici, lavanderie, depositi di attrezzi e legna, ricoveri di animali domestici e simili, padiglioni da giardino ecc..

Le costruzioni accessorie sono ammesse unicamente nelle zone classificate come residenziali, ad esclusione degli ambiti N.A.F., al servizio e per il completamento di edifici esistenti a prevalente destinazione d'uso residenziale, rispettando le seguenti limitazioni:

- sporgenza dal terreno circostante e/o confinante: non superiore a ml 2,40, nel punto di spiccatto massimo nel caso di coperture piane; se con copertura a falde inclinate l'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare ml 2,70.
- distanza dai confini privati: ml 5,00 o sul confine con sviluppo del fronte sul confine massimo ml 6,00
- distanza dagli edifici: ml 3,00 o in aderenza
- distanza dalle strade e dagli spazi pubblici in genere: secondo i parametri di zona

Le costruzioni accessorie vengono computate nel calcolo della superficie coperta e del volume e non vengono considerate agli effetti delle distanze tra edifici.

Sono escluse da tali verifiche le sole costruzioni accessorie di sup. complessiva fino a mq 6,00 nel caso di edifici sprovvisti di costruzioni accessorie.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un armonico inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino alla linea esterna di posa della radice del tetto nel caso in cui la pendenza non superi il 40%; in caso di pendenza maggiore l'altezza verrà calcolata al colmo.;

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,00 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Nel caso di organismi produttivi tale intradosso si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

a) distanza di un edificio dai confini:

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

b) distanza tra edifici:

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) distanza di un edificio dalla strada:

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.P.R. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,20, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto, solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti, registrata e trascritta, che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

Nel caso di preesistenza di costruzioni, alla data di adozione del presente P.d.R., su fondi finitimi a quelli sede di nuova costruzione a distanze dai confini inferiori a mt 5,00, dette nuove costruzioni possono essere realizzate a mt 8,00 minimo da quelle esistenti sui fondi finitimi stessi, purché non si verifichi la condizione di pareti finestrate.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa ed è anzi consigliata. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Le distanze determinate dalla collocazione di componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, ecc.) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati, debbono rispettare le specifiche disposizioni del Codice Civile.

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al Codice Civile:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;
2. edifici previsti dai piani attuativi;
3. edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punti 1) e 2).

Le distanze minime degli edifici dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n° 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n° 610, e indicato nell'elaborato n° R2 "Tavola delle Previsioni di Piano".

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

Art. 6 - **RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO**

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; di norma interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie coperta è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,20.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse differente da quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato da un tecnico abilitato e ove si ritenga necessario, il responsabile del procedimento, sentita la C.E. può richiedere una perizia giurata.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; compatibili quelle che ne integrano o specificano e rendono possibile l'esplicazione.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati dal presente P.d.R., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ove esse non specificino le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta e parcheggio;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica;
- i) Gli impianti cimiteriali ai sensi dell'art. 26bis L. 28.10.90 n° 38.

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative, da:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05 cit.;
- f) Impianti sportivi;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Parcheggi pubblici;

ed inoltre:

- dalla costruzione di tronchi di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;
- dalla costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti principali.

Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro,

la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO

La costruzione di muri di sostegno consentiti solo, a contenimento di dislivelli naturali del terreno, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2.00, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento di almeno cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via, da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

Il paramento murario deve essere riconducibile ai tipi contemplati dal manuale di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.2000 n° 6/48740) con preferenza per la finitura con materiali riconducibili alla tradizione locale.

Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico nel presente P.G.T., per ogni nuovo intervento edilizio, è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. al netto dello spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio;
- b) 100% della superficie utile. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 10% della superficie utile per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 4 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (2,50 x 5,00 nella tipologia a pettine, 2,50 x 5,50 nella tipologia in linea).

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Negli interventi residenziali bi/plurifamiliari di nuova costruzione e di ampliamento, 1 posto macchina per ogni unità immobiliare deve essere ricavato in parcheggi direttamente accessibili e aperti da/su spazio pubblico.

Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con destinazione d'uso diversa dalla residenza, il 50% delle dotazioni prescritte deve essere ricavato in parcheggi direttamente accessibili e aperti da/su spazio pubblico.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.d.R., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n.122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali dotazioni debbono essere pertinenziate alle rispettive unità immobiliari, mediante atto registrato e trascritto a cura degli interessati.

Nel caso di documentata impossibilità di idonee aree disponibili si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire: tale somma dovrà essere destinata, da parte del comune, alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89.

Art. 10bis - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, dovranno essere realizzati con smussi laterali che garantiscano sul filo della recinzione un'apertura non inferiore a ml 6,00, arretrandosi rispetto al ciglio stradale di almeno ml 4,50.

Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

I servizi pubblici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, L.R. 12/05, come individuati e classificati nel P.d.S. adottato con D.C.C. _____ n° ____.

Nei P.A. o nel contesto di titoli abilitativi convenzionati i soggetti proponenti sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio minimo di:

- mq/ab 18,00 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;

- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nei Nuclei di Antica Formazione.

In sede di singolo P.A. potranno concordarsi quantità maggiori secondo gli indirizzi specificati nelle schede allegate alla proposta di D.d.P.; analogo criterio si applica ai titoli abilitativi convenzionati.

Le aree così determinate, da cedersi gratuitamente al Comune, debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A., qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate, ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri del P.A. stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto registrato e trascritto dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per gli realizzati successivamente all'entrata in vigore della L. 10/77 l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data appartenente al proprietario dell'edificio.

Art. 13 - VALENZA PAESISTICA

Il D.d.P., adottato con D.C.C. _____ n° ____, a seguito di verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica provinciale, rispetto al territorio comunale, a mente dell'art. 11, commi 4 e 5 N.T.A. del predetto P.T.C.P..

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art. 10 delle citate N.T.A. del P.T.C.P. a valere come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso.

L'esame paesistico dei progetti dovrà ispirarsi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n° 7/11045.

Art. 14 - PIANI ATTUATIVI

La realizzazione degli interventi riconducibili agli ambiti di trasformazione è subordinata all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05. Tale disposizione si applica altresì a tutte le iniziative di recupero e di riqualificazione che, sulla base delle indicazioni dettate dal D.d.P., trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. A fronte degli obblighi desunti dal precedente art. 11, ai Piani Attuativi finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., sono riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.

Ogni P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 15 - AMBITI OMOGENEI

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

IMPIANTO STORICO

N.A.F. Nuclei di Antica Formazione

V.I.S. Ville ed organismi edilizi di Impianto Storico con relativi compendi

IMPIANTO RECENTE

T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento

T.U.V. Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde

P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente - Residenziale

T.P.C. Tessuto Produttivo Consolidato

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

A.T.R. Ambiti di Trasformazione - Residenziale

R.F.R. Riqualificazione Funzionale – Residenziale

R.F.P. Riqualificazione Funzionale – Produttiva

AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

P.A.U. Protezione Ambientale Urbana

R.N.P. Riqualificazione naturale e paesistica

AREE AGRICOLE

A.A.C. Ambiti Agro-Colturali

AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

A.P.G. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

F.R. Fasce di Rispetto

Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n° 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n° 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

Parimenti le funzioni compatibili di cui al precedente art. 7 delle presenti norme non sono consentite ove superino, in assenza di piano di recupero, il 50% della superficie lorda di pavimento verificata sull'intero immobile interessato.

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo, ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R. "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti appresso descritti.

1- Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze, del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché, relativamente alle altezze, dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

a)-alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi:

- a.1 comparti individuati da apposita perimetrazione;
- a.2 incremento volumetrico max 10%, per ogni P.d.R., finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle

cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria.

b) alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche:

- b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da comportare componenti residenziali inferiori al 50 % della S.L.P. ovvero da determinare in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b.2 ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente si determina ai sensi dell'art. 11 delle presenti norme,.

2. Gli interventi di cui all'art. 14 L. 17.02.1992 n° 179 e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n° 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Per i piani di recupero di cui al punto 1, lettera a1), del presente articolo sono confermati gli obblighi, requisiti e le condizioni edificatorie dettati dalle rispettive convenzioni urbanistiche.

Modalità di intervento

Gli interventi si attuano sotto il profilo conservativo, evitando il più possibile comportamenti sostitutivi anche per ciò che è attinente all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche e di degrado, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con gli indirizzi progettuali tipologici originali.

L'inserimento e la sostituzione di nuovi elementi strutturali deve avvenire con l'utilizzo di materiali e tecniche tipologicamente coerenti con quelli preesistenti.

Al fine del consolidamento e riutilizzo in luogo di elementi strutturali e decorativi è consentito l'utilizzo di malte speciali, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Il consolidamento di strutture orizzontali lignee può essere attuato mediante:

- sostituzioni con materiale della stessa natura o con uguali tecniche di grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
- sostituzione opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
- sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo, ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura leggera metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso in cui la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti, utilizzando, ad esempio, gli spessori degli antichi sottofondi;

Per il consolidamento e l'irrigidimento dei solai in legno possono essere utilizzate le tecniche tendenti a far collaborare le travi in legno esistenti opportunamente chiodate, con una soprastante cappa cementizia irrigidita con rete metallica.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con i materiali e le tecniche originarie.

L'eventuale demolizione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, forme tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio e con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Art. 16.2 - V.I.S. – VILLE ED ORGANISMI EDILIZI DI IMPIANTO STORICO CON RELATIVI COMPENDEI

Comprende aree del territorio comunale riconducibili alle pertinenze paesisticamente significative delle ville storiche o di edifici di pregio architettonico.

Si identifica con l'unità ambientale contermina a via S. Quirico.

Destinazioni

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n° 114 art. 4, primo comma, letter e e) f) e g).

Parametri e prescrizioni

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la integrale conservazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistico decorativi originari, propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.) eliminando le eventuali aggiunte superfetative di epoca più recente.

1- Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) e c), L.R. 12/05 con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

2- Ulteriori opere eccedenti il livello manutentivo e conservativo, secondo le definizioni elencate al predetto art. 27, debbono rientrare in un programma complessivo di recupero, riqualificazione e salvaguardia delle strutture morfologiche pertinenziali esterne e delle alberature esistenti, ai fini della valorizzazione delle peculiarità storico – ambientali.

Tale programma comporta titoli abilitativi convenzionati e quindi disciplinati dall'art. 46 L.R. 12/05 dove la dotazione di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

Prescrizioni speciali e modalità di intervento

Valgono le medesime disposizioni contenute nei corrispondenti paragrafi dell'art. 16.1 (N.A.F.).

Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE

Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta.

	TUC 1°	TUC 2°	TUC 3°
• Indice di densità edilizia	1,00 mc/mq	0,80	0,40
• Altezza massima	9,00 mt	6,50	6,50
• Rapporto d copertura	1/3	1/3	1/3

Prescrizioni speciali

Negli ambiti di TUC 3° delimitati da apposita perimetrazione nella tavola di sintesi delle previsioni di Piano, gli interventi edilizi sono subordinati a titolo abilitativo convenzionato ove debbono fissarsi gli obblighi dei soggetti interessati ai sensi e per gli effetti del precedente art. 11.

Per gli edifici esistenti alla data del 28 aprile 1999 di adozione della variante generale del PRG, qualora siano sprovvisti di due posti macchina in autorimessa, è consentita la realizzazione di due posti macchina in analogo manufatto fino ad una superficie lorda massima di mq 36,00, con h. max non superiore a mt 2.40, realizzati in aderenza agli edifici principali o ad una distanza di almeno mt 3.00, adeguatamente inseriti dal punto di vista architettonico ed ambientale e comunque non computabili ai fini planivolumetrici. Tali costruzioni potranno insistere sul confine di proprietà a condizione che non superino l'h. di mt 2.40 rispetto al fondo posto a quota inferiore e la lunghezza massima di mt 6.00.

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n° 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.

- Altezza massima non superiore a quella esistente.

Prescrizioni speciali

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Per gli edifici esistenti alla data del 28 aprile 1999 di adozione della variante generale del PRG, qualora siano sprovvisti di due posti macchina in autorimessa, è consentita la realizzazione di due posti macchina in analogo manufatto fino ad una superficie lorda massima di mq 36,00, con h. max non superiore a mt 2.40, realizzati in aderenza agli edifici principali o ad una distanza di almeno mt 3.00, adeguatamente inseriti dal punto di vista architettonico ed ambientale e comunque non computabili ai fini planivolumetrici. Tali costruzioni potranno insistere sul confine di proprietà a condizione che non superino l'h. di mt 2.40 rispetto al fondo posto a quota inferiore e la lunghezza massima di mt 6.00.

Art. 17.3 - P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il Piano Attuativo di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

Art. 17.4 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi consolidati.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. con un massimo di mq 150 per singola unità produttiva autorizzata, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive. In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- Rapporto di copertura 50 % o superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T..
- Altezza massima mt 8,00, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq , se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

Prescrizioni speciali

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso;
2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nei seguenti casi:

- a) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso;
- b) per nuove costruzioni autonome.

Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 17.5 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05, garantendo nelle aree di sosta la piantumazione di 1 albero ogni 6 posti auto.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 17.4. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie. Per il comparto " ESSELUNGA" sono confermate le attività riconducibili alla grande struttura di vendita in essere.

Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 18.1 - A.T.R. – **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE**

Comprendono le parti del territorio comunale suscettibili, per collocazione geografica, urbanizzativa e quadro ecocompatibile, di sostenere funzioni insediative, come verificato in sede di Rapporto Ambientale della V.A.S.. Nel quadro delle incombenze attribuite al P.G.T. in ordine alla specificazione ed estensione della rete ecologica del P.T.C.P. (art. 11 comma 4 NTA).

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

Comparti	Superficie mq	Volume max mc	Altezza max mt
1	1.821	1.100	6,50
2	5.225	2.600	6,50
3	4.305	3.000	6,50
4	2.702	1.200	6,50

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola delle Previsioni di Piano e identificato nelle schede allegate all'elaborato A0 del Documento di Piano

secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Volumi distribuiti in organismi edilizi composti da max quattro unità immobiliari, la cui superficie utile singola non potrà di norma essere inferiore a mq 60.
5. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;

Art. 18.2 - A.T.P. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVA

Comprende un ambito interstiziale rispetto al tessuto urbano consolidato a confine con il territorio di Albiolo, contermini con il tracciato della ex ferrovia Como-Varese.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata, ovvero non eccedenti senza vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.
- Edificabilità in termini di superficie coperta assoluta predeterminata:

Comparti	Superficie mq	Sup. cop. max mq	Altezza max (*) mt.
1	6.343	1.911	8,00

(*) Salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola delle Previsioni di Piano è identificato nella scheda identificativa allegata al Documento di Piano secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

Art. 18.3 - R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE

Comprende ambiti interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa. Tali comparti risultano peraltro ricompresi nell'“*area urbanizzata*” secondo i disposti del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

Comparti	Superficie mq	Volume max mc	Altezza max mt
1/a	10.296	4.500	6,50
1/b	2.675	1.050	6,50
2	2.957	900	6,50
3	2.527	1.000	6,50
4a	903	700	6,50
4b	2.719	2.100	6,50
5	7.537	15.000	6,50
7	1.577	1.400	6,50
8	5.722	2.500	6,50
9	2.701	1.080	6,50
10	3.061	1.030	6,50
11	832	800	6,50
12	2.037	800	6,50

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola delle Previsioni di Piano e identificato nelle schede allegate al Documento di Piano secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.

2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Volumi distribuiti in organismi edilizi composti da max quattro unità immobiliari, la cui superficie utile singola non potrà di norma essere inferiore a mq 60.
5. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;

Art. 18.4 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA

Comprende un ambito interstiziale rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, funge da naturale integrazione insediativa di tipo prettamente produttivo.

Tale comparto risulta peraltro ricompreso nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata, ovvero non eccedenti senza vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,70. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq , se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.
- Edificabilità in termini di superficie coperta assoluta predeterminata:

Comparti	Superficie mq	Sup. cop. max mq	Altezza max (*) mt.
1	3.758	1.200	8.00

(*) Salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola delle Previsioni di Piano è identificato nella scheda identificativa allegata al Documento di Piano secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti;

Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA

Comprende ambiti comunali che, per caratteristiche morfologico-ambientali e collocazione territoriale, rappresentano significative dotazioni naturali preposte alla protezione degli agglomerati urbani. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come identificato nel Piano dei Servizi.

Destinazioni

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni se non connesse alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, , ovvero legate alle attività agricole (professionali ed amatoriali) eventualmente in essere ed alle esigenze di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente nei limiti sotto stabiliti.

Parametri

Interventi di protezione della natura, sia “antropica che naturale” e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, mure a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

Sono consentite recinzioni vegetali, altezza max mt 2,00, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,00 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00

n° 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”.

Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA

Comprende il compendio territoriale collinare che funge da sistema interposto integrale verde fra Solbiate e Concagno comprese le propaggini collegate a Cagno/Albiolo e Malnate/Binago.

Esso è contraddistinto da un sistema di vaste superfici boscate, radure prative e pascoli dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse. Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Destinazioni e parametri

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione ossia finalizzati alla rimozione della vegetazione infestante il prato pascolo ed al ripristino dei manufatti esistenti anche sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, escludendo ogni nuova costruzione, facendo salve le funzioni compatibili (agro-colturali-allevatorie, forestali e orto-floro-fruttivivaistiche, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-culturali).

Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando di punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici, con particolare riguardo all'areale pertinente alla chiesa di S.Quirico.

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n° 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”, valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Prescrizioni speciali

La salvaguardia delle alberature "monumentali" e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 20 - AREE AGRICOLE

Art. 20.1 - A.A.C. - AMBITI AGRO-COLTURALI

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola. Esse sono state individuate ai sensi dell'art. 15 N.T.A. del P.T.C.P. e successivi criteri regolamentativi.

Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60¹ L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 11, nono comma, N.T.A. del P.T.C.P..

Parametri

¹ "1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale,

al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della CEE nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6."

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

"Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 e` ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) *0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;*
- b) *0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;*
- c) *0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.*

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può` superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può` superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo e` ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori e` istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità` di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità`."

L'altezza massima sarà :

- Residenza mt. 6,50
- Attrezzatura mt. 8,00

Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini, e fra edifici e la distanza minima dal ciglio stradale è regolata dall'art. 5 delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite nella tavola delle Previsioni di Piano, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, sarà di mt 20,00 dai confini, di mt 100,00 dai fabbricati, anche nel caso siano interposte strade pedonali o carrabili; per tutti gli altri edifici valgono i disposti del precedente comma.

Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

Prescrizioni speciali

- È fatta salva l' "efficacia della L.R. 31.01.92 n°. 3 concernente l'attività agrituristica".
- Ribadendo la necessità di rispettare le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli interventi dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali; in ogni caso non potrà mai essere superata l'altezza di mt 6,50, salvo maggiore se preesistente.
- Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive

emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

- In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.
- Qualsiasi intervento comportante il conseguimento di titoli abilitativi è, per il comparto di Cascina Paradiso, come perimetrato nella tav. R.2 del P.d.R. subordinato a Piano Attuativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 delle presenti norme.
Esso deve essere finalizzato al riordino funzionale e distributivo dei manufatti esistenti, riconoscendo una volumetria aggiuntiva non eccedente mc. 1.200 con destinazione esclusivamente agrituristica.

Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

Art. 21.1 - A.P.G. - AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Comprende tutti gli immobili destinati alle tipologie rubricate, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S 2.1 ivi parte integrante, ed al relativo inventario, elaborato S 2.2. Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi, nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme.

Destinazioni

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali: edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristori, ecc..).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e svago, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

Parametri

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

L'altezza degli edifici non potrà superare la misura di mt 9.00 o maggiore se esistente

Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

In queste zone è consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,20 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,70. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

Il complesso ospedaliero "FATEBENEFRAPELLI" come individuato nel Piano dei Servizi e riscontato nella tav. R.2 del Piano delle Regole mantiene le prerogative di intervento dettate dal P.R.U.G. vigente, riconducibili ai seguenti parametri edilizi:

- Rapporto di copertura max 40%
- Altezza max mt. 20,00.

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree di tipologia a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

I comparti APGc n° 11 e 12 e APGe n° 29 (Chiesa di S. Quirico) funge da fascia di rispetto inedificabile relativamente al suddetto bene storico-culturale.

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05. La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

Parametri

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo. Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, e non siano interessate dalla rete ecologica prevista dal P.T.C.P., può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n° 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

Prescrizioni speciali

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.d.R. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 12.08.02 n° 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05.

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.d.R. nella tavola delle Previsioni di Piano individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.S. n° 342 “Briantea”;
- b) S.P. n° 20 “di Valmorea”
- c) comunali e vicinali;
- d) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- e) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all’art. 2 D.P.R. 285/92 e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono, salvo le fattispecie delle lett. d) ed e) come:

- a) e b) **Tipo C :** Strade extraurbane secondarie
- c) **Tipo F :** Strade locali urbane od extraurbane.

Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

- 1 Variante alla S.S. n° 342 “ Briantea” secondo il tracciato inserito nella cartografia del P.G.T. di cui al progetto preliminare predisposto da ANAS e Provincia di Como.
- 2 Variante S.P. n. 17 “Garibaldina” secondo il tracciato inserito nella cartografia del P.G.T., in conformità all’art. 46 N.T.A. del P.T.C.P..
- 3 I raccordi stradali previsti sono parte integrante di Piani Attuativi, nella cui sede sarà necessario determinarne le caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali, la sistemazione del verde contermini e le opere di mitigazione degli impatti.
- 4 Lungo tutti i percorsi di cui alle lett. d) ed e) del precedente art. 22 è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all’orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative ecc.).Nel caso di interventi manutentivi e/o di

ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

La tavola delle Previsioni di Piano riporta altresì alcuni interventi di miglioramento della viabilità minore e individua con apposito segno grafico le intersezioni suscettibili di opere di razionalizzazione, secondo soluzioni da precisare in sede di progettazione specifica, previo accordo, se del caso, con il competente Ente proprietario, ove sia interessata la S.P. n° 20.

Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Poiché il Comune di Solbiate è dotato di Regolamento Edilizio antecedente al testo tipo regionale (D.G.R. 03.12.99 n. 6/46917) le presenti norme sono prevalenti; esso prevale sulle presenti norme ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n° 8/5018).

Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Lo studio geologico, inteso come atto integrante del P.G.T. è stato predisposto ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05.

Esso costituisce indirizzo cogente per le azioni di Piano. Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 27 - RETICOLO IDRICO

Relativamente al reticolo idrico minore lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, nella edizione oggetto di parere favorevole da parte della Giunta Regionale, direzione Generale Struttura Sviluppo del Territorio, sede di Como, come approvato con D.C.C. 27.09.06 n° 23 e parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dall'art. 21 D.Lgs. 258/00.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza dello studio geologico. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n° 7/12693.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di piano.

Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nel piano di zonizzazione acustica approvato con delibera C.C. n. 5 del 28 marzo 2007.

Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**a) Cabine di trasformazione**

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare 3,50 mt salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n.º 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti

Gli **elettrodotti** sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.

- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti*".

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3 μ T e dei 5kV/m.

Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100 kHz e 300 GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz*".