



Regione Lombardia



Provincia di Lecco

Comune di Casatenovo

Piano di Governo del Territorio

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i.

Piano delle Regole Norme di attuazione

ADOZIONE

luglio 2023

Studio Coppa
governo integrato del territorio

L'amministrazione comunale:

Sindaco Filippo Galbiati

Assessore Marta Picchi

Responsabile procedimento Ing. Silvia Polti

Progettisti:

Studio Coppa
governo integrato del territorio

P.T. Lorenzo Coppa

Arch. Alfredo Coppa

Con la collaborazione di:

P.T Simone Scalcinati

Mariano Comense (Co) – via XX Settembre 54/E - www.studiocoppa.com

031.749860 - C.F. CPPLNZ80A10C933E – P.IVA 03022910131

Indice

	TITOLO I PAESAGGIO	
Art. 1	CASATENOVO territorio di notevole interesse pubblico	9
1.1	IL VINCOLO - (D.Lgs. 42/2004 s.m.i.)	
1.2	Il D.Lgs. 42/2004 s.m.i. Art. 136, comma 1, lettera a)	
1.3	I concetti di tutela del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.	
1.4	Il ruolo del PGT nel D.Lgs. 42/2004 s.m.i.	
1.5	L'Autorizzazione paesaggistica	
Art. 2	PAESAGGIO, PRINCIPIO GUIDA DELLE TRASFORMAZIONI	11
2.1	Paesaggio: <i>Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 2000</i>	
2.2	Art. 146, Capo IV D.Lgs. 42/2004 s.m.i.	
2.3	La DGR 22 dicembre 2011, n. IX/2727	
2.4	Paesaggio - PTR Lombardia	
2.5	Paesaggio - PTCP Lecco	
2.6	Unità di paesaggio	
2.7	Ambiti paesistici	
2.8	Sistemi paesistici	
2.9	Insiemi	
2.10	Paesaggi compromessi	
2.11	Paesaggi a rischio di degrado o compromissione	
2.12	Grado di vulnerabilità del paesaggio	
2.13	Soglie di attenzione	
2.14	La ricognizione speditiva del contesto paesistico	
2.15	Sostenibilità del Piano - Indicatori per la Valutazione Paesistica Ambientale del PGT	
	TITOLO II DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 3	CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	15
3.1	Norme generali	
3.2	Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	
3.3	Componente geologica del PGT e Invarianza Idraulica	
3.4	Elaborati del Piano delle Regole	

Art. 4	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	16
4.1	Attuazione del Piano delle Regole	
4.2	Il permesso di costruire convenzionato	
4.3	La convenzione urbanistica	
Art. 5	PEREQUAZIONE e COMPENSAZIONE URBANISTICA	16
5.1	Perequazione urbanistica	
5.2	Diritti edificatori indice sulle aree a "standards"	
5.3	Registrazione dei diritti edificatori	
5.4	Salvaguardia sl e volumi esistenti	
5.5	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	
5.6	Edifici esistenti	
5.7	Integrazione volumetrica nel TUC	
Art. 6	PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI	19
Art. 7	DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	22
7.1	Destinazione d'uso	
7.2	Attività vietate	
7.3	Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie	
7.4	Mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie	
7.5	Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	
Art. 8	PARCHEGGI PERTINENZIALI	25
8.1	dotazione di parcheggi pertinenziali	
8.2	Posto auto	
8.3	Servizi ecosistemici sulle superfici a parcheggio	
8.4	Drenaggio urbano sostenibile	
Art. 9	DISTANZE	25
9.1	distanze tra fabbricati	
9.2	distanza dai confini	
9.3	distanza dalle strade	
9.4	distanze edifici specialistici in e da zone agricole	
Art. 10	DOTAZIONI ECOLOGICHE	26
10.1	Descrizione	

10.2	Raccordi con il Piano dei Servizi	
10.3	Drenaggio urbano sostenibile	
10.4	Dotazioni arboree	
10.5	Tetti verdi	
10.6	Mitigazione comparti produttivi	
Art. 11	PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ	27
11.1	Descrizione	
11.2	Obiettivi per la riqualificazione paesaggistica	
11.3	Edificazione	
TITOLO III DISCIPLINA URBANISTICA		
Art. 12	ZONA A - Centri e Nuclei di antica formazione	28
12.1	LA TUTELA PAESAGGISTICA NEI CENTRI STORICI raccordo con DGR 2727/11	31
Art. 13	ZONA A1 - Giardini privati di interesse paesaggistico ambientale	40
Art. 14	ZONA B - Residenziale ad alta densità	41
Art. 15	ZONA C - Residenziale a densità rada	41
Art. 16	ZONA C1 - Insediamenti a impianto unitario	42
Art. 17	ZONA H - Giardini privati pertinenziali	43
Art. 18	ZONA D - Industriale - Artigianale	43
Art. 19	ZONA D1 - Commerciale	44
Art. 20	ZONA E - Insediamenti a servizio dell'agricoltura	44
Art. 21	ZONA E1 - Aree destinate alle attività agricole inedificabili	46
Art. 22	ZONA E2 - Aree boschive	46
Art. 23	Fasce di rispetto e invarianti	47
TITOLO IV MOBILITA'		
Art. 24	SISTEMA DELLA MOBILITA'	48
TITOLO V DISCIPLINA COMMERCIALE e FUNZIONI SPECIALISTICHE		
Art. 25	FUNZIONI COMMERCIALI	51

Art. 26	FUNZIONI SPECIALISTICHE	52
	TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI	
Art. 27	NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI	52

TITOLO I PAESAGGIO

Art. 1	CASATENOVO territorio di notevole interesse pubblico
<p>1.1 - IL VINCOLO - (D.Lgs. 42/2004 s.m.i.) Il Decreto Ministeriale 13 giugno 1969 - (G.U. n. 182)</p>	<p style="text-align: center;">Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Casatenovo ai sensi della Legge n. 1497/1939.</p> <p>Il Decreto Ministeriale 13 giugno 1969 - (G.U. n. 182) Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del comune di Casatenovo ai sensi della Legge n. 1497/1939 (...) Considerato che il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa; Riconosciuto che l'intero territorio del comune di Casatenovo ha notevole interesse pubblico perché concorre a formare quella parte di Brianza caratterizzata da valori paesistici tradizionali che, nel comune di Casatenovo come in quelli ad esso adiacenti, costituiscono come un sottofondo generale ad episodi panoramici componenti quadri naturali di particolare bellezza, accompagnati alla presenza di punti di vista accessibili al pubblico, che di quelle bellezze permettono il godimento; nella parte orientale, inoltre, del territorio, si trovano numerose ville con giardino di notevole bellezza come villa Greppi, villa Facchi, villa Castelbarco, inscindibilmente inquadrare nel paesaggio come sua parte integrante; (...) Decreta: L'intero territorio del comune di Casatenovo ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. (...) <p style="text-align: right;">Roma, addì 13 giugno 1969</p></p>
<p>1.2 – Il D.Lgs. 42/2004 s.m.i. Art. 136, comma 1, lettera a)</p>	<p>I beni paesaggistici individuati di cui alla lettera a) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, devono essere salvaguardati nella loro consistenza e riconoscibilità, preservandone l'identità e l'integrità naturalistica e morfologica, simbolica e/o scientifica che ne ha determinato l'individuazione quale bellezza naturale; sono quindi da escludersi tutti gli interventi che possano compromettere i predetti caratteri del bene in sé, le aree a contorno degli stessi comprese nella dichiarazione di notevole interesse pubblico, in quanto tali aree sono da intendersi specificamente finalizzate a costituire una fascia di rispetto dei suddetti beni per garantirne la percepibilità e limitare i possibili effetti indotti da trasformazioni al contorno o da eccessiva pressione antropica.</p>
<p>Art. 136, comma 1, lettera b)</p>	<p>Le ville, i giardini e i parchi, di cui alla lettera b) del comma 1 dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, devono essere salvaguardati nella loro identità, consistenza e riconoscibilità, con specifico riferimento alla preservazione dei caratteri morfologici e stilistici dei correlati manufatti architettonici, alla salvaguardia dei valori storici e vegetazionali dei giardini e dei parchi, la cui preservazione come "aree verdi attraenti" diviene assolutamente prioritaria e inderogabile qualora si tratti di parchi o giardini inclusi in contesti urbanizzati.</p>
<p>Art. 136, comma 1, lettere c) – d)</p>	<p>Per quanto riguarda i beni paesaggistici tutelati ai sensi delle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, le cosiddette "bellezze d'insieme" e "bellezze panoramiche", qualora non siano precisate nei provvedimenti suddetti le specifiche indicazioni di tutela alle quali attenersi, valgono alcune prescrizioni generali che sono dettate sia dall'art. 16 bis della normativa del PPR oltre che dai presenti criteri.</p>
<p>1.3 - I concetti di tutela del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</p>	<p>Il Codice dei Beni Culturali, ha declinato il concetto di tutela secondo tre accezioni:</p>

	<p>- tutela in quanto conservazione e manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti,</p> <p>- tutela in quanto attenta gestione paesaggistica e più elevata qualità degli interventi di trasformazione,</p> <p>- tutela in quanto recupero delle situazioni di degrado. (compromesse)</p> <p>Il compito di tutela affidato al PGT è esteso a questi tre significati.</p>
<p>1.4 - Il ruolo del PGT nel D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</p>	<p>Tutti i piani e gli indirizzi di tutela del paesaggio devono trovare negli strumenti urbanistici comunali il momento organizzativo e dispositivo conclusivo (applicativo e attuativo), nella autorità comunale l'organo che orienta e controlla le concrete trasformazioni del (nel) paesaggio. Il Codice dei beni culturali rende quindi pragmatico e determinante il ruolo del PGT e delle amministrazioni locali nel quadro strategico complessivo e complesso della tutela del paesaggio. Lo stesso Codice pone il PGT al centro delle azioni concrete di tutela del paesaggio promosso dalla regione, che nel sistema del piano del paesaggio assegna allo stesso PGT grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio. Il PGT infatti rappresenta il livello di governo più vicino al territorio e alle pratiche di controllo e di indirizzo. Il comune è investito di grandi e decisive responsabilità in ordine alla tutela del paesaggio, che è quindi presente verticalmente negli atti e nelle determinazioni del PGT. Nulla di ciò che il piano "produce" è estraneo alla dimensione paesistica.</p>
<p>1.5 – L'Autorizzazione paesaggistica</p>	<p>L'Autorizzazione Paesaggistica non è un atto dovuto, e costituisce un particolare provvedimento amministrativo con il quale la pubblica amministrazione rimuove un limite posto dalla legge per l'esercizio di un diritto.</p> <p>Con questo provvedimento non si assegna la titolarità di alcun diritto, ma se ne permette l'esercizio a chi ne è già titolare. In questo modo l'amministrazione pubblica è in grado di verificare che l'esercizio del diritto da parte del titolare (a lui assegnato con lo strumento urbanistico) non sia pregiudizievole per gli interessi della collettività.</p> <p>Ne deriva che l'Autorizzazione Paesaggistica rimuove un limite alla trasformazione edilizia e urbanistica, garantisce il vincolo, ne conferma la sua presenza e continuità nel tempo e nel luogo. Quindi ciò che realizza con il mio progetto entra nel paesaggio, va a fare parte del vincolo e deve contribuire a:</p> <ul style="list-style-type: none"> . conservare i caratteri d'identità e leggibilità dei paesaggi lombardi; . migliorare la qualità del paesaggio, dell'architettura, della vita; . diffondere consapevolezza e cultura dei valori territoriali insieme alla concreta possibilità di fruizione da parte della popolazione. <p><u>L'autorizzazione paesaggistica è un provvedimento autonomo e presupposto rispetto al rilascio di tutti i titoli abilitativi.</u></p> <p>In difetto di essa i lavori non possono essere iniziati.</p> <p>Ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'Ente competente deve valutare la compatibilità paesaggistica dell'intervento richiesto in rapporto alle caratteristiche del contesto e al valore riconosciuto dal vincolo paesaggistico esistente.</p> <p><i>In relazione al rapporto tra autorizzazione paesaggistica e SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), si precisa che, per interventi in ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004 che prevedano una modifica dello stato dei luoghi e dell'esteriore aspetto degli edifici, <u>alla SCIA deve essere allegato lo specifico provvedimento paesaggistico rilasciato dall'Ente preposto alla tutela: tale atto di assenso (autorizzazione paesaggistica) non può essere sostituito dalla SCIA.</u></i></p>
<p>Lo ius aedificandi</p>	<p>"Lo ius aedificandi ancorchè conforme alle norme urbanistico – edilizie, se in contrasto con le esigenze di tutela del paesaggio, non può dirsi riesercitabile; dal che discende che anche i piani di natura urbanistica devono conformarsi ai piani di natura paesistica territoriale, anche quando essi non prevedono vincoli specifici sulle aree interessate."¹</p>

¹ - Consiglio di Stato, Sez. IV, 15 febbraio 2005, n. 2079

Il Consiglio di Stato	Il Consiglio di Stato ha precisato che "la tutela del paesaggio è interesse prevalente su qualunque altro interesse pubblico e privato, che non richiede alcuna comparazione con l'interesse del privato che abbia già dato avvio ad una costruzione in zona che l'amministrazione intende sottoporre a vincolo paesistico" (Sez. VI, 1996 – 1998). Lo ius aedificandi, quale facoltà compresa nel diritto di proprietà dei suoli garantito a livello costituzionale, non costituisce quindi un diritto assoluto, ma soltanto "un interesse singolo sottoposto a conformazione da parte della legge e della pubblica amministrazione, in funzione dei molteplici interessi pubblici e privati, diversi da quelli del proprietario del suolo, che vengono coinvolti dalla edificazione privata". Lo ius aedificandi riconosciuto dal codice civile e dalle norme urbanistiche – edilizie non può essere esercitato, se non rispettando anche le norme di altri settori e, in prima linea, la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Se l'attività costruttiva privata è conforme alla normativa urbanistico – edificatoria, ma contrasta con le esigenze di tutela del paesaggio, lo ius aedificandi non sussiste e non è pertanto edificabile.
-----------------------	---

Art.2	PAESAGGIO, PRINCIPIO GUIDA DELLE TRASFORMAZIONI
<p>2.1 - Paesaggio: Convenzione Europea del Paesaggio – Firenze 2000</p>	<p><i>Gli stati membri del Consiglio d'Europa, Desiderosi di pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente; Constatato che il paesaggio svolge importanti funzioni di interesse generale (...) e costituisce una risorsa favorevole all'attività economica (...) e se salvaguardato, gestito e pianificato in modo adeguato, può contribuire alla creazione di posti di lavoro; Riconoscendo che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni (...); Desiderando soddisfare gli auspici delle popolazioni di godere di un paesaggio di qualità e di svolgere un ruolo attivo nella sua trasformazione; <u>Persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo;</u> hanno convenuto quanto segue:</i></p> <p>Paesaggio designa una determinata parte del territorio così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni;²</p>
<p>2.2 - Art. 146, Capo IV D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</p>	<p>1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini dell'articolo 142, o in base alla legge, a termini degli articoli 136, 143 comma 1, lettera d), 157, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.</p> <p>2. I soggetti di cui al comma 1 hanno l'obbligo di presentare alle amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, ed astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.</p> <p>3. <u>La documentazione a corredo del progetto è preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.</u> Essa è individuata, su proposta del Ministro, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, e può essere aggiornata o integrata con il medesimo procedimento.³</p> <p>4. L'autorizzazione paesaggistica non è un atto dovuto, e costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. <u>Fuori dai casi di</u></p>

² - dal Preambolo della **Convenzione europea del Paesaggio** sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000

³ - si veda il DPCM 12 dicembre 2005

	<p><u>cui all' articolo 167, commi 4 – 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.</u> L'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.</p> <p>I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione possono essere conclusi entro, e non oltre, l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo.</p>
	<p>Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004) o opes legi (art. 142 D.Lgs. 42/2004) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.</p> <p>Tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli abilitativi di natura urbanistico – edilizia.</p>
<p>2.3 - La DGR 22 dicembre 2011, n. IX/2727</p>	<p>Al fine del corretto esercizio delle funzioni amministrative attribuite agli enti locali è innanzitutto necessario assicurare che negli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica (in base all'art. 136 e 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) non avvengano trasformazioni territoriali in assenza della necessaria autorizzazione e che la stessa non venga erroneamente rilasciata al di fuori di tali ambiti.</p> <p>La legge affida alle Commissioni per il paesaggio, istituite presso gli Enti cui è attribuita la competenza amministrativa in materia di paesaggio, la responsabilità della valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti tramite la formulazione di un parere obbligatorio e consultivo sul progetto all'esame.</p> <p>Si ritiene, in linea generale, che la valutazione di compatibilità paesaggistica possa avvenire dopo aver:</p> <ul style="list-style-type: none"> - effettuato la lettura e la interpretazione del contesto paesistico, - individuato gli elementi di vulnerabilità e di rischio, - valutato le trasformazioni conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto e quindi la compatibilità paesaggistica del progetto. <p>E' auspicabile che le motivazioni espresse dalle Commissioni per il Paesaggio ripercorrano sinteticamente i tre passaggi che hanno condotto alla definizione del parere finale.</p> <p>Il processo valutativo si sviluppa ripercorrendo fasi di acquisizione di conoscenza dei caratteri connotativi dell'immobile o dell'ambito sui quali si intenda intervenire, relazionandoli al contesto per definire la loro appartenenza ad un più vasto sistema significativo che identifica il paesaggio all'interno del quale quell'edificio o quell'ambito si collocano. Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate che la sua capacità di porsi in "composizione" con il contesto.</p> <p>Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali. Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando alcuni parametri valutativi di base, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ubicazione o di tracciato; - misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi; - scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, - raccordo con le aree adiacenti,
<p>2.4 - Paesaggio - PTR Lombardia</p>	<p>NORMATIVA: Art. 1 (Definizione di paesaggio e finalità della pianificazione paesaggistica) 1. La Regione Lombardia persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio. Per paesaggio si intende, come definito</p>

	<p>dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze 20 ottobre 2000), "... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni".</p> <p>Le azioni e le prescrizioni volte alla tutela del paesaggio delineano un quadro di interessi prioritari e strategici della Regione Lombardia.</p> <p>2. In relazione al paesaggio, la Regione e gli enti locali lombardi, nell'ambito delle rispettive responsabilità e competenze, perseguono le seguenti finalità:</p> <p>a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;</p> <p>b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;</p> <p>c) la diffusione della consapevolezza dei valori del paesaggio e la loro fruizione da parte dei cittadini.</p>
2.5 - Paesaggio - PTCP Lecco	<p>Il paesaggio è un sistema complesso composta da una parte certamente oggettiva quindi misurabile, costituita dalla <u>struttura</u> e da alcuni processi quali le precipitazioni, il metabolismo delle piante, corridoi infrastrutturali, ecc., e una parte soggettiva legata alle <u>funzioni</u> che dipendono dalle particolarità delle specie e degli individui.⁴</p>
2.6 - Unità di paesaggio	<p>Le Unità di paesaggio sono i grandi ambiti territoriali, contraddistinti da peculiari caratteri fisico morfologici e storico-culturali in grado di conferire loro una precisa fisionomia e una riconoscibile identità.</p>
2.7 - Ambiti paesistici	<p>Gli Ambiti paesistici sono le modulazioni in cui, alla scala locale, si articolano le unità di paesaggio. La loro individuazione, così come la perimetrazione e la disciplina normativa di dettaglio, potrà essere rivista e perfezionata dagli strumenti di attuazione del Piano.</p>
2.8 - Sistemi paesistici	<p>I Sistemi paesistici Esprimono il valore delle relazioni esistenti tra alcuni elementi costitutivi del paesaggio, e rivelano quel valore d'insieme che presiede alla loro configurazione.</p>
2.9 - Insiemi	<p>Gli insiemi sono costituiti da una combinazione di diversi elementi che rispecchiano la storia e l'interazione tra uomo e ambiente e che, per la loro specificità, concorrono a caratterizzare l'identità di un luogo.</p> <p>(Insiemi di elementi: vedute di strade, piazze e parti edificate, parchi e giardini con edifici, compresi i singoli elementi di tali impianti costituiti dal verde, da spazi liberi e corsi d'acqua, "quadri naturali di particolare bellezza accompagnati con punti di vista accessibili"⁵. Sono sottoposti nel piano a particolare tutela, e la loro conservazione è suggerita da motivi di ordine paesaggistico, ambientale o di cultura locale).⁶</p>
2.10 - Paesaggi compromessi	<p>Gli ambiti e le aree dove si è manifestata la perdita definitiva e irreversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono.</p>
2.11 - Paesaggi degradati	<p>Gli ambiti e le aree dove si è manifestata la perdita parzialmente o totalmente reversibile della connotazione originaria, determinata sia da interventi di trasformazione sia da abbandono.</p>
2.12 - Paesaggi a rischio di degrado o compromissione	<p>Gli ambiti e le aree dove è possibile prevedere a breve o medio termine il determinarsi di fenomeni di degrado e/o compromissione paesaggistica.⁷</p>
2.13 - Grado di vulnerabilità del paesaggio	<p>La capacità di mantenere le proprie caratteristiche strutturali e funzionali, connotazioni e identità, a fronte di nuovi eventi e trasformazioni.</p>
2.14 - Soglie di attenzione	<p>Costituiscono limiti alle trasformazioni incorporabili dai sistemi stessi. Definiscono la soglia di trasformazione, cioè fino a che punto è possibile permettere delle trasformazioni del sistema paesistico ambientale, in modo tale che la quantità e la funzionalità delle componenti e dei fattori</p>

⁴ - dalla proposta aggiornamento PTPCP della provincia di Lecco - 2013

⁵ - dal Decreto di Vincolo - 1968

⁶ - Provincia Autonoma di Bolzano: Tutela degli insiemi

⁷ - dal PTPCP della provincia di Lecco 2013

	<p>ambientali che lo costituiscono, possano rimanere invariate o incrementate, e possano essere opportunamente tutelate.</p>
<p>2.15 – La ricognizione speditiva del contesto paesistico</p>	<p>Ogni intervento paesisticamente rilevante dovrà essere corredato da una ricognizione speditiva del contesto, termine con il quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi in relazione agli aspetti considerati: luogo – percorsi – contesto.</p> <p>In merito all'ultimo aspetto potrà essere preso in considerazione un intorno entro un raggio dal sito del progetto variabile indicativamente da 100 a 300 metri, in funzione della densità edilizia (tanto minore il raggio quanto maggiore la densità). Entro tale ambito, il progettista valuterà se e per quali aspetti gli edifici esistenti e comparabili con quello oggetto dell'intervento presentino significative affinità dimensionali, tipologiche, stilistiche, nell'uso dei materiali e dei colori, o altre ancora, tali da configurare gli elementi di un linguaggio coerente del luogo al quale sia opportuno conformare le scelte progettuali.</p> <p>Le considerazioni di cui al precedente capoverso, devono essere estese alle sistemazioni esterne e alle relazioni degli edifici tra loro, con il terreno e con gli spazi pubblici. Qualora tali affinità siano effettivamente presenti, il progetto dovrà anche valutare la qualità dei caratteri linguistici, per escludere la banalità. Si dovranno quindi definire le scelte progettuali nella piena consapevolezza del contesto entro il quale operare e con esplicito riferimento al contesto individuato.⁸</p>
<p>2.16 – Sostenibilità del Piano - Indicatori per la Valutazione Paesistica Ambientale del PGT</p>	<p>Il Documento di Piano e le sue varianti sono soggette alla Valutazione Ambientale Strategica degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia paesaggistica ambientale del territorio.</p>
<p>2.16.1 – Sostenibilità degli interventi</p>	<p>Gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio perseguono il risparmio energetico e delle risorse territoriali seguendo i principi e le indicazioni legislative.</p> <p>Gli interventi edilizi finalizzati alla manutenzione, alla ristrutturazione e alla realizzazione dei servizi pubblici, dovranno dimostrarsi esemplari nel raggiungimento della qualità architettonica paesaggistica ed energetica. Nella progettazione e nella realizzazione delle opere necessarie al compimento delle operazioni edificatorie, si deve porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grado di permeabilità del terreno oltre il rispetto dei parametri minimi di legge; - inserimento paesistico ambientale; - uso di materiali locali; - dotazione arborea e arbustiva con essenze autoctone; - garantire la continuità del sistema del verde; - garantire la continuità e l'espansione dei percorsi ciclo pedonali; - garantire la percezione dei margini storici edificati; - verificare distanze tra edifici sufficienti a garantire il corretto soleggiamento; - usare collettori solari per la produzione di acqua calda; - realizzare serre bioclimatiche e logge, muri di accumulo, ecc; - realizzare sistemi di illuminazione a basso consumo, illuminazione esterna fedele alle disposizioni vigenti; - realizzare sistemi di recupero delle acque piovane; - realizzare sistemi di ventilazione naturale degli edifici; - realizzare sistemi di ombreggiamento naturali; - altre soluzioni progettuali virtuose.

⁸ - dal PTPCT

TITOLO II

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3	CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE
3.1 – Norme generali	<p>Il Piano delle Regole si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale e definisce, nell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, e comprende negli stessi ambiti le aree libere intercluse o di completamento. Specifica poi gli immobili vincolati in base alla normativa statale e regionale, recepisce le indicazioni del PTCP, e individua le aree destinate all'agricoltura regolamentandone l'edificabilità. Identifica le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.</p> <p>Il progettista o un tecnico abilitato, ultimato l'intervento, attesta la conformità dell'opera al progetto presentato e contestualmente allega ricevuta dell'avvenuta presentazione in forma digitale, nei termini e secondo le modalità definite dalle disposizioni vigenti, degli elaborati di aggiornamento del data base topografico, di certificazione energetica e della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.</p> <p>1. Fatte salve le particolari disposizioni fissate per i singoli ambiti, le norme che seguono trovano applicazione nella edificazione di qualsiasi tipo e destinazione, da realizzare in tutti gli ambiti edificabili del Piano delle Regole.</p> <p>2. Il Piano delle Regole porta all'attuazione i temi strategici del PGT negli ambiti consolidati:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Riuso e conseguente contenimento delle aree di espansione b. Riqualificazione urbana c. Risanamento dei Nuclei di Antica Formazione d. Considera ambiente e paesaggio strumenti di valorizzazione del territorio. <p>3. Il piano delle Regole governa la forma urbana garantendone la qualità, e assicura l'integrazione tra le componenti del tessuto edificato.</p> <p>4. Il Piano delle Regole norma anche le aree e gli edifici posti all'interno delle Zone di recupero, degli AdT di riqualificazione, fino alla approvazione dei relativi Piani Attuativi.</p> <p>5. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli AdT, ad avvenuto completamento dei lavori previsti dai Piani Attuativi.</p>
3.2 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	<p>Il Piano delle Regole, all'interno del territorio comunale:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi di tutti gli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati; b. individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco Regionale della Valle del Lambro recependone gli indirizzi e le prescrizioni, rimandando alla disciplina degli stessi per tutti gli ambiti di competenza.
3.3 Componente geologica del PGT e Invarianza Idraulica	<p>Il PGT si raccorda con quanto disposto nella componente idrogeologica del piano. Il PGT stabilisce che nelle scelte di trasformazione venga rispettato il principio dell'Invarianza idraulica e idrologica. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i.. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda agli specifici studi di settore.</p>
3.4 – Elaborati del Piano delle Regole:	<ol style="list-style-type: none"> 1 Norme di attuazione 2 Tav - Qualità dei suoli liberi 3 Tav - Consumo di suolo 4 Tav – sensibilità paesaggistica 5 Tav - Azzonamento intero territorio comunale (1:5.000) 5a Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - a

5b	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - b
5c	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - c
5d	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - d
5e	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - e
5f	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - f
5g	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - g
5h	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - h
5i	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - i
5l	Tav - Azzonamento 1:2.000 foglio - l
6a	Tav - vecchi nuclei 1:2.000 foglio - a
6b	Tav - vecchi nuclei 1:2.000 foglio - b
6c	Tav - vecchi nuclei 1:2.000 foglio - c
6d	Tav - vecchi nuclei 1:2.000 foglio - d

Art. 4	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE								
4.1 Attuazione del Piano delle Regole	<p>- intervento edilizio diretto secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia;</p> <p>- intervento tramite piano attuativo o titolo edilizio convenzionato, secondo quanto stabilito dalle presenti norme, indicato in cartografia, o definito dall'Amministrazione Comunale per motivazioni espresse di pubblico interesse;</p> <p>- in caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione è sempre necessario il convenzionamento per interventi che interessano le seguenti soglie dimensionali:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">destinazione</td> <td style="text-align: center;">residenziale</td> <td style="text-align: center;">produttiva</td> <td style="text-align: center;">Commerciale direzionale</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">soglia</td> <td style="text-align: center;">1.500 mc</td> <td style="text-align: center;">SL = 700 mq</td> <td style="text-align: center;">> 250 mq SL</td> </tr> </table>	destinazione	residenziale	produttiva	Commerciale direzionale	soglia	1.500 mc	SL = 700 mq	> 250 mq SL
destinazione	residenziale	produttiva	Commerciale direzionale						
soglia	1.500 mc	SL = 700 mq	> 250 mq SL						
4.2 Il permesso di costruire convenzionato	<p>Le tavole grafiche del Piano delle Regole individuano con specifica simbologia ambiti attuativi specifici per cui è richiesto il ricorso al convenzionamento, motivato dalla necessità di governare un evidente interesse pubblico dato da aspetti paesaggistici rilevanti.</p> <p>AMBITI AGRICOLI I GIARDINI DELLE VILLE</p>								
4.3 La convenzione urbanistica	<p>La convenzione allegata al titolo abilitativo in caso di intervento edilizio diretto convenzionato o di Piano Attuativo regola la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nonché l'eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore.</p> <p>La convenzione regola anche le modalità di trasferimento dei diritti edificatori, secondo quanto stabilito all'art. 5</p> <p>In caso di intervento con totale monetizzazione, e senza opere a scomputo, vi è la facoltà di non ricorrere al convenzionamento e disporre le modalità di pagamento nell'avviso di rilascio del titolo edilizio.</p>								

Art. 5	PEREQUAZIONE e COMPENSAZIONE URBANISTICA
5.1 – Perequazione urbanistica	<p>a) Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano. Sono commerciabili i diritti edificatori generati da demolizioni di edifici regolarmente autorizzati, nelle modalità prescritte dalle presenti norme.</p> <p>b) Per le aree individuate dal Piano dei Servizi in progetto, quali ambiti di compensazione, la perequazione urbanistica è</p>

	<p>finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dei suoli per verde urbano e territoriale, infrastrutture per la mobilità e servizi di interesse pubblico e generale.</p> <p>c) Per gli ambiti di compensazione, l'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime aree dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi.</p>
5.2 - Diritti edificatori indice sulle aree a "standards"	<p>Deve essere approvato dal Consiglio Comunale, successivamente all'approvazione del PGT, un apposito regolamento, che conterrà le norme sulla costituzione dei diritti edificatori e sulle modalità del loro trasferimento nonché sulla formazione e conservazione dell'apposito registro.</p> <p>Le modalità di calcolo e trasferimento dei diritti edificatori generati sulle aree a servizio sono definite nelle norme del Piano dei Servizi all'art. 1.5, a cui si rimanda integralmente.</p>
5.3 Registrazione dei diritti edificatori	<p>I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 1 e 2, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i..</p> <p>Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.</p>
5.4 - Salvaguardia si e volumi esistenti	<p>Nelle aree del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole consente la conservazione delle volumetrie esistenti e regolarmente assentite nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.</p> <p>Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione; • ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente è ammessa, oltre al mantenimento delle SL, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna delle aree omogenee.
5.5 – Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le aree di pertinenza sono quelle che vengono utilizzate in conformità alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici. 2. Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di convenzione o di atto di impegnativa volumetrica, da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati. 3. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del PGT non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme, nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

	<p>4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno completamente utilizzato l'edificabilità ammessa da piano.</p> <p>5. I frazionamenti intervenuti successivamente al rilascio dei titoli edilizi non modificano o ridistribuiscono le volumetrie asservite.</p> <p>6. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.</p> <p>7. Qualora le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di impegnativa volumetrica deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.</p> <p>La cartografia con le aree di pertinenza per ogni intervento è tenuta aggiornata presso gli uffici comunali e redatta contestualmente alla predisposizione della pratica edilizia, secondo le vigenti disposizioni di legge e resa funzionale al lavoro di monitoraggio richiesto.</p>
<p>5.6 Edifici esistenti</p>	<p>Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.</p> <p>Le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.</p> <p>Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la SI del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.</p> <p>Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quella virtuale di 2,70 ml, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico-sanitari di legge.</p> <p>Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.</p> <p>Per edifici industriali e/o commerciali, sportivi e di tempo libero, il volume di riferimento per il calcolo della S_{lp} esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30.</p>
<p>5.7 Integrazione volumetrica nel TUC</p>	<p>Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti già edificati, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti.</p> <p>All'interno del TUC, nelle zone B, C e C1 è ammesso l'aumento della volumetria esistente se saturata per mc. 150 ad unità abitativa, a condizione che l'edificio abbia la fine lavori da oltre 5 anni, abbia realizzato debitamente autorizzata un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsto dal P.G.T. vigente, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza. Gli incrementi volumetrici dovranno essere acquisiti come diritti edificatori nelle modalità previste dalle presenti norme.</p>

Art. 6	PARAMETRI URBANISTICI - EDILIZI
	I parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati sono le Definizioni Tecniche Uniformi approvate con Dgr del 24.10.2018 n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexis, del DPR 6 giugno 2001 n. 380"

ST - Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

SF – Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

IT - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

IF - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

CU – Carico Urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

DT – dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

SCOP - Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.

(Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza)

SP - Superficie permeabile

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

IPT/IPF – indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC – indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

STOT – superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SL – superficie lorda

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

SU – superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

SA – superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali

interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

(Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune)

SC – superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

SCAL – superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

(Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.)

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

VT - Volume totale o volumetria-complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Piano Terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Piano Seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

(Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.)

Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza del fronte

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

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

coperture piane.

Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

(Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.)

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo

Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto

Loggia Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. *(Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.)*

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT pari a mt. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art. 7	DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI	
<p>7.1 - Destinazione d'uso (Art. 51 L.R. 12/2005 s.m.i.)</p>	<p>1. Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal PGT. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.</p> <p>Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.</p> <p>Nella superficie urbanizzata TUC, all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.</p> <p>Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.</p> <p>Le destinazioni d'uso sono quelle in elenco e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per effetti analoghi su paesaggio, ambiente, caratteristiche morfologiche, circolazione e parcheggi.</p>	
<p>Destinazione principale</p>	<p>Indicazione specifica</p>	<p>Destinazione complementare accessoria compatibile</p>
<p>RESIDENZIALE</p>	<p>Edifici di civile abitazione Spazi accessori e di servizio Case per studenti e lavoratori, collegi. Edilizia sociale</p>	<p>Turistico ricettiva. Direzionale, commerciale escluse MSV e GSV ove non diversamente specificato dalle presenti norme. Servizi e attrezzature di interesse comune Somministrazione alimenti e Bevande Artigianato di servizio</p>
<p>TURISTICO RICETTIVO</p>	<p>Alberghi, motel, ostelli Attrezzature ricettive Residenze temporanee Glamping</p>	<p>Direzionale, commerciale escluse MSV e GSV ove non diversamente specificato dalle presenti norme</p>

		Servizi e attrezzature di interesse comune. Somministrazione alimenti e bevande. Artigianato di servizio
PRODUTTIVA	Attività industriali di produzione e di trasformazione Spazi accessori e di servizio della produzione. Rimessaggi autoveicoli, magazzini, logistica. Uffici laboratori spazi espositivi di pertinenza, attività artigianali di Trasformazione non di vendita.	Attività direzionali commerciali connessi all'industria Attività di ricerca e di servizio Magazzini e depositi Residenza titolare – custodia fino ad 80 mq. SL. Sport e tempo libero Somministrazione alimenti e Bevande
DIREZIONALE	Uffici, studi professionali Agenzie bancarie, centri direzionali, istituti finanziari e di credito	Attività di ricerca e di servizio Magazzini e depositi Residenza titolare – custodia fino ad 80 mq. SL. Sport e tempo libero commerciale escluse MSV e GSV ove non diversamente specificato dalle presenti norme. Artigianato di servizio Somministrazione alimenti e Bevande
COMMERCIALE	Esercizi di vicinato fino a 250 mq. SV Medie strutture di vendita di tipo 1 fino a 1500 mq di SV, MSV di tipo 2 fino a 2.500 mq di SV. Grandi strutture di vendita oltre 2.500 mq SV Spazi accessori e di servizio	Artigianato di servizio Somministrazione alimenti e Bevande Magazzini e depositi Residenza titolare – custodia con SL massima 80 mq Direzionale
SERVIZI PUBBLICI E COLLETTIVI	Destinazioni specifiche come individuate nel Piano dei Servizi Spazi accessori e di servizio Residenza sociale Servizi culturali, sedi di associazioni, servizi sportivi, sedi delle forze dell'ordine, attrezzature religiose	Esercizi di vicinato Artigianato di servizio
SERVIZI TECNOLOGICI	Impianti di telecomunicazione, di distribuzione dell'energia, delle acque, per lo smaltimento di rifiuti e di depurazione.	
RURALE	Agricoltura, allevamento attività florovivaistica e quanto disciplinato dall'art. 59 della L.R. 12/2005 s.m.i.	Residenza dell'imprenditore agricolo Agriturismo, attività di vendita dei prodotti agricoli
ATTIVITÀ AGRICOLE NEL TUC	<p>Il PGT definisce le attività agricole che possono essere insediate all'interno del tessuto urbano consolidato, riconoscendo a tali attività un valore per il territorio e per le economie locali, oltre che un potenziale volano per la rigenerazione urbana per spazi dismessi o sottoutilizzati.</p> <p>CODICI ATECO che compongono le "Attività agricole nel TUC":</p> <ul style="list-style-type: none"> - Apicoltura: A.01.49.30 - Coltivazione uva: A.01.21.00 - Coltivazione di piante per la produzione di bevande: A.01.27.00 - Coltivazione di alberi da frutta, frutti di bosco e in guscio: A.01.25.00 - Coltivazione di spezie piante aromatiche e farmaceutiche: A.01.28.00 - Coltivazione di frutti oleosi e produzione di olio: A.01.26.00 - Raccolta di prodotto selvatici non legnosi: A.02.30.00 	

<p>7.2 - Attività vietate</p>	<p>Le attività vietate sono quelle precisate dalle vigenti normative superiori in materia igienico-sanitaria, sicurezza, tutela e salvaguardia, oltre a quelle individuate nelle schede relative alla normativa dei comparti.</p> <p>Su tutto il territorio comunale non è ammessa la realizzazione di Grandi Strutture di vendita.</p> <p>Le attività esistenti alla data di adozione del Piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti, insalubri di IIa Classe o che possano creare molestie, sia acustiche che odorigene, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte ad evitare o ridurre l'emissione di sostanze inquinanti e/o gli effetti molesti sulla popolazione.</p> <p>Non sono ammessi, ad esclusione della zona agricola e con il possesso di requisiti IAP, allevamenti o pensioni di animali quali a titolo esemplificativo cani e gatti.</p>
<p>7.3 - Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie</p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è sempre ammesso e se determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato nelle Norme di attuazione del PdS, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto nelle Norme di attuazione del Piano dei Servizi stesso.</p>
<p>7.4 - Mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie</p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto nelle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.</p> <p>In caso di mutamento delle destinazioni d'uso, comportanti opere edilizie, deve essere adeguata la dotazione di aree a servizio nei casi della realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • strutture a servizio; • cambi da categoria residenziale a categoria ricettivo o commerciale; • dalla categoria produttiva alla categoria residenziale, commerciale o ricettiva; <p>dalla categoria agricola rurale verso qualsiasi altra categoria funzionale.</p>
<p>7.5 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo</p>	<p>1. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. A tal fine il riferimento è la Delibera G.C. 14 del 27/02/2014 "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito" o successivi atti di integrazione o modifica.</p> <p>2. La distanza di 500 m deve essere misurata dall'ingresso considerato come principale della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione dei ricettori sensibili di cui al precedente comma.</p>

Art. 8	PARCHEGGI PERTINENZIALI
8.1 dotazione di parcheggi pertinenziali	<p>a) In attuazione della disciplina di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/42 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia devono essere dotati di spazi destinati a parcheggio pertinenziale nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione e non inferiore a 2 posti auto per unità immobiliare.</p> <p>b) Per la funzione residenziale in tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, deve essere garantito in aggiunta a quanto disposto al precedente comma a), 1 posto auto esterno alla recinzione per ogni unità immobiliare. In caso intervento convenzionato è facoltà dell'Amministrazione rimodulare tale dotazione in base alle cessioni pubbliche ed alle dotazioni presenti nell'intorno dell'intervento. In caso di interventi nei nuclei storici, in caso di comprovata impossibilità, è data facoltà, su valutazione dell'amministrazione, di monetizzazione.</p>
8.2 Posto auto	Si intende per posto auto 1 stallo con misura minima di 2,5 mt. Per 5 ,0 mt.
8.3 Servizi ecosistemici sulle superfici a parcheggio	<p>L'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero, per ogni 2 posti auto per le funzioni residenziali commerciali e turistico ricettive.</p> <p>Per le funzioni produttive tale parametro si riduce a 1 albero ogni 4 posti auto. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione o monetizzata secondo criteri definiti in apposita deliberazione.</p> <p>La piantumazione prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio pertinenziale esistente è dovuta solo in caso di cambio d'uso dell'immobile</p>
8.4 Drenaggio urbano sostenibile	La nuova costruzione o la ristrutturazione di aree destinate a parcheggio devono porre la massima attenzione alle soluzioni progettuali garantendo il drenaggio urbano anche attraverso soluzioni progettuali NBS (nature based solution). In particolare dovranno essere ridotte al minimo le superfici impermeabilizzate, in favore di aree seminaturali utili anche al contenimento delle isole di calore, secondo quanto disposto al successivo art. 10
Art. 9	DISTANZE
9.1 distanze tra fabbricati	La distanza tra i fabbricati (DF) è regolata secondo le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute) valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.
9.2 distanza dai confini	<p>La distanza dai confini (DC) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. È ammessa una distanza inferiore dal confine per le superfici accessorie (SA) che non abbiano un'altezza superiore ai 3 m, nel rispetto del Codice Civile. L'altezza di 3 mt si intende per edifici piani e per edifici a falda misurata al colmo del tetto.</p> <p>La distanza dai confini (DC) può essere derogata in caso di costruzione a confine o in aderenza, salvo eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:</p> <p>a. previo accordo trascritto in atto notarile tra i proprietari dei lotti confinanti;</p>

	<p>b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente: o in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari.</p> <p>E' ammessa infine la definizione di un confine virtuale, previo accordo tra confinanti, sottoscritto e registrato, per casi di costruzione a distanza dal confine inferiore rispetto a quella definita nel presente paragrafo, fatta salva la distanza tra fabbricati di cui all'art. 9.1</p>
9.3 Distanza dalle strade	<p>La distanza dalle strade (DS), nel tessuto urbano consolidato, è fissata nella misura minima di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 m dalla sagoma dell'edificio per le strade di larghezza inferiore a mt. 7,00, • di mt. 7,5 per le strade con larghezza compresa tra 7 e 15 mt • di 10 mt per le strade con larghezza superiore a 15.mt <p>Ove, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano un allineamento - valutato anche dalla Commissione per il paesaggio - uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai 5 m., la nuova costruzione potrà rispettare detto allineamento esistente.</p> <p>Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. Disposizioni differenti potranno essere attuate attraverso il ricorso al Piano di Recupero.</p>
9.4 Distanze edifici specialistici in e da zone agricole	<p>Le infrastrutture agricole dovranno rispettare le distanze imposte dalle vigenti normative igienico sanitarie. La distanza dovrà essere rispettata anche in caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali in prossimità di ambiti agricoli che presentano insediamenti pre esistenti.</p>

Art. 10	DOTAZIONI ECOLOGICHE
10.1 Descrizione	<p>Il Piano delle Regole si prefigge l'obiettivo di aumentare le dotazioni ecologiche nelle trasformazioni, con la finalità di migliorare la qualità paesaggistica, ambientale e della vita delle comunità insediate.</p>
10.2 Raccordi con il Piano dei Servizi	<p>La disciplina del presente articolo si raccorda con quanto disposto agli art. 5 e 6 del Piano dei Servizi</p>
10.3 Drenaggio urbano sostenibile	<p>Le superfici private, o convenzionate all'uso pubblico con manutenzione a carico del privato, destinate a piazzali, parcheggi, aree di manovra, se progettate con soluzioni NBS, in particolare per quanto riguarda il tema dell'invarianza idraulica, possono usufruire di una riduzione del 5% del costo di costruzione. A titolo esemplificativo si elencano alcune soluzioni progettuali: aree di ritenzione vegetate, aree allagabili e invasi di ritenuta, canali filtranti, sistemi di fitodepurazione (che possono essere a flusso libero superficiale, a flusso libero orizzontale o a flusso sommerso verticale), filtri a sabbia sotterranei, trincee filtranti, pavimentazioni drenanti (come il calcestruzzo pervio), rain garden (depressioni paesaggistiche poco profonde con piantagione di arbusti o piante erbacee), pavimentazioni con green block.</p>
10.4 Dotazioni arboree	<p>In interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia pesante o demolizione e ricostruzione 1 albero ogni 100 mq di SF per la funzione residenziale, e 1 albero ogni 40 mq di SCOP per le altre funzioni. Per albero si intende una pianta pronto effetto, con diametro minimo del fusto pari a 10 cm.</p> <p>Dovrà essere fornito in sede di presentazione della SCA, il certificato di attecchimento rilasciato dall'agronomo.</p> <p>Per la dotazione arborea dei parcheggi privati si rimanda all'art. 8.3 del PdR.</p>

10.5 Tetti verdi	In caso di realizzazione di edifici con copertura piana con superficie maggiore di 500 mq. è fatto obbligo di realizzare coperture verdi per almeno il 50% della copertura, o nella restante parte non utilizzata per i pannelli fotovoltaici.
10.6 Mitigazione comparti produttivi	Nel caso di ambiti produttivi oggetto di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia, contigui con zone in cui è presente la funzione residenziale, al fine di evitare ricadute negative sulla destinazione residenziale, dovrà essere prevista la realizzazione di una adeguata fascia di salvaguardia ambientale di profondità minima di 3 mt, costituita da alberi sempreverdi e arbusti.

Art. 11	PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ
11.1 Descrizione	Apposita simbologia individua nel Piano delle Regole gli edifici o i complessi di edifici che risultano dismessi, e comportano problemi di salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado paesaggistico ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.
11.2 Obiettivi per la riqualificazione paesaggistica	<p>Il territorio di Casatenovo presenta ambiti di degrado paesaggistico causati da innumerevoli immobili, recinzioni e patrimonio arboreo in stato di totale abbandono.</p> <p>Il recupero di edifici abbandonati e degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo.</p> <p>L'obiettivo è quello di incentivare il recupero o la messa in sicurezza di tali aree, anche attraverso l'utilizzo della delocalizzazione dei diritti edificatori esistenti.</p>
11.3 Edificazione	<p>a) Il vigente PGT disciplina le aree dismesse all'interno dei propri elaborati. Le previsioni urbanistiche ed edificatorie dello strumento su tali aree sono attuabili previa demolizione, messa in sicurezza e riqualificazione paesaggistica dei luoghi, da realizzare entro e non oltre 24 mesi dall'efficacia del PGT.</p> <p>b) In caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel Registro dei Diritti Edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre aree per mezzo di perequazione, secondo le disposizioni delle presenti norme.</p> <p>c) in caso di mancata demolizione dell'edificio esistente da parte della proprietà entro i tempi stabiliti al precedente comma a), fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del comune finalizzati alla demolizione, è riconosciuto l'Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,15 mc/mq.</p> <p>d) In caso di mancata demolizione entro i tempi stabiliti nel precedente comma a), sono ammessi esclusivamente interventi di conservazione degli edifici esistenti fino al risanamento conservativo senza modifica della destinazione d'uso.</p> <p>e) Per gli edifici dismessi interessati da previsioni di progetto del Piano dei Servizi individuate nella tavola 03 del PdS, hanno un incentivo pari al 15% del volume esistente. Tale incentivo decade alle condizioni del precedente comma a)</p> <p>f) Per gli ambiti dismessi contenuti in Ambiti di Trasformazione del documento di Piano, non è prevista la possibilità di perequare eventuali volumetrie superiori alla quota di edificabilità definita nelle singole schede d'ambito. Restano altresì valide le disposizioni temporali di cui al comma a).</p>

TITOTOLO III

DISCIPLINA URBANISTICA

Art. 12 Zona A	Tessuto Urbano Consolidato Centri e Nuclei di antica formazione
Descrizione	<p>Le Zone A sono costituite dalle parti di territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti e da fabbricati isolati, di antica formazione con carattere storico e di valore paesaggistico ambientale, che formano insiemi di edifici, complessi architettonici, strade, piazze, giardini, aree libere, e contengono i manufatti che ne sono parte integrante.</p> <p>La loro conservazione figura un prevalente interesse pubblico ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. Per questo sono sottoposti a tutti i dispositivi in esse contenuti anche se non espressamente citati.</p>
Zone di Recupero	<p>Il PGT individua, all'interno del DdP e del PdR, il perimetro dei centri storici e vecchi nuclei, per le condizioni di degrado e per la necessità di tutela del patrimonio storico da tramandare, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla demolizione, alla demolizione e ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Le zone comprendono e individuano tutti quegli elementi costitutivi del paesaggio che partecipano alla formazione dei comparti storici.</p> <p>I comparti all'interno delle Zone di recupero liberi da edificazione, esterni al tessuto urbano e classificati in Ambiti agricoli, possono essere in parte trasformati in spazi a parcheggio o di socialità funzionali agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o delle attività economiche insediabili, se accompagnati da interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica da attuarsi in luogo.</p>
Piani di recupero	<p>All'interno delle zone di recupero, con le modalità di legge per l'individuazione e l'approvazione, possono essere identificati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali l'attivazione del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero. Tale procedura sarà concertata con l'amministrazione comunale sulla base delle valutazioni da esprimere al momento dell'attivazione dell'intervento di recupero.</p> <p>I piani di recupero, attuabili anche attraverso l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato, prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree in essi compresi, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, individuando le unità minime di intervento, che possono coincidere con la ripartizione delle proprietà.</p>
Attuazione dei Piani di Recupero	<p>I piani di recupero sono attuati:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) dai privati, (imprese di costruzione o loro associazioni temporanee o consorzi e da cooperative o loro consorzi); b) dai comuni, direttamente ovvero mediante apposite <i>convenzioni</i> con i soggetti di cui alla lettera a) nei seguenti casi: <ol style="list-style-type: none"> 1) per gli interventi che essi intendono eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché, limitatamente agli interventi di <u>rilevante interesse pubblico</u>, con interventi diretti anche con azioni di tutela del patrimonio storico; 2) per l'adeguamento delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici;
Edificazione	<p>Sono ammessi tutti gli interventi così come definiti dalle vigenti definizioni di legge e nelle modalità definite ai seguenti commi. Le disposizioni paesaggistiche sono espresse al successivo art. 12.1, e fungono da guida nell'analisi e nella progettazione, in ottemperanza a quanto disposto dalla D.G.R. 2727/11.</p> <p>L'amministrazione potrà imporre la formazione di un piano di recupero, o di altre azioni volte alla tutela dell'insieme, con la potestà assoluta della applicazione del vincolo e della difesa del prevalente interesse pubblico.</p> <p><u>Le corti e gli spazi comuni</u> preferibilmente non devono essere utilizzati per parcheggi in superficie, ma esclusivamente come spazi aperti e disponibili alla vita collettiva.</p>
Edifici soggetti a tutela 1	<p>Sono gli edifici di valore storico o monumentale, che presentano caratteri architettonici, materici, di rapporto con gli spazi pertinenti meritevoli di tutela. Sono consentiti soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con conservazione integrale dell'involucro, esterno, sia</p>

	<p>architettonico che costruttivo e decorativo, con obbligo di ripristino degli elementi deturpati e l'eliminazione di superfetazioni prive di valore storico architettonico, in contrasto con il valore ambientale dell'edificio e delle sue pertinenze.</p> <p>In particolare dovranno essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici storici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi, ecc.). Per gli edifici soggetti al vincolo di cui all'art. 136b del D.Lgs. n°42/2004, si rimanda anche al contenuto del vincolo stesso.</p>
Edifici da conservare 2	<p>Sono edifici dal valore testimoniale per gli aspetti tipo morfologici, e per alcune finiture ed elementi costitutivi del paesaggio tradizionale, e ammessa la ristrutturazione edilizia senza la totale demolizione e ricostruzione, previo assenso della competente Soprintendenza. È ammesso il cambio di destinazione d'uso degli immobili. È vietato l'inserimento di elementi costruttivi in contrasto con la percezione paesaggistica del vecchio nucleo, quali ad esempio cappotti, intonaci e rasature con materiali plastici, parapetti in vetro. Nella presente categoria rientrano anche edifici già ristrutturati coerentemente con il contesto e meritevoli di conservazione secondo le modalità prescritte.</p>
Edifici sostituibili 3	<p>Sono edifici che non presentano caratteristiche tipo-morfologiche, finiture o elementi costitutivi del paesaggio degni di conservazione. E ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, previo parere della Soprintendenza, i volumi demoliti possono essere accorpati o trasferiti secondo le modalità delle presenti norme e attraverso intervento convenzionato. Sono ricompresi anche edifici in totale contrasto con il nucleo storico, realizzati anche epoca moderna.</p>
Edifici in contrasto 4	<p>Sono edifici in contrasto con il contesto urbano e paesaggistico. È prevista la demolizione con la possibilità di recuperare o perequare le volumetrie regolarmente assentite.</p>
Cortili F/spazi verdi G accessibili e percorribili	<p>Rappresentano gli spazi pertinenziali dei nuclei di antica formazione che concorrono alla connotazione paesaggistica dei luoghi. Si caratterizzano per la loro accessibilità pubblica e per essere inseriti nella rete sentieristica locale. Gli interventi sono volti al mantenimento e alla valorizzazione delle percorrenze pedonali, anche attraverso la ricostruzioni di filari e quinte arboree. L'obiettivo è quello di progettare nuovo paesaggio equilibrando il rapporto tra spazio aperto dedicato alla socialità e spazio aperto dedicato alla sosta di autoveicoli.</p>
Cortili F1/spazi verdi G1 interclusi non accessibili	<p>Rappresentano gli spazi pertinenziali dei nuclei di antica formazione che concorrono alla connotazione paesaggistica dei luoghi. Si caratterizzano essere interclusi e non inseriti nella rete sentieristica locale. Gli interventi sono volti al mantenimento o alla ricomposizione degli impianti originali e alla creazione ove possibile delle percorrenze pedonali, anche attraverso la ricostruzioni di filari e quinte arboree. L'obiettivo è quello di progettare nuovo paesaggio equilibrando il rapporto tra spazio aperto dedicato alla socialità e spazio aperto dedicato alla sosta di autoveicoli.</p>
Rigenerazione del tessuto urbano storico e la valorizzazione della pedonabilità	<p>Tutti gli interventi di recupero o di trasformazione dei centri e dei nuclei storici, devono qualificare le proprie azioni, progettando e realizzando adeguati provvedimenti di rigenerazione della struttura viaria esistente, con opere tese a favorire e facilitare la mobilità dolce o "debole".</p> <p>La formazione di percorsi pedonali protetti, l'attraversamento pedonale delle corti o degli spazi collettivi oggi interclusi, sono azioni che possono favorire una migliore vivibilità "nello" spazio urbano privato e collettivo, la loro attuazione può usufruire di uno sconto pari al 5% del contributo costo di costruzione.</p> <p>I piani terra degli edifici che non presentano condizioni consone al recupero all'uso residenziale degli ambienti, per via per esempio di fronti strada adiacenti, o spazi angusti e non protetti, posso essere destinati ad autorimesse, locali distributivi o accessori, salvaguardando le eventuali volumetrie esistenti attraverso il ricorso al registro dei diritti edificatori.</p>
Prescrizioni particolari	<p>Ogni intervento edilizio deve prevedere azioni di manutenzione delle porzioni di territorio pubblico o collettivo di pertinenza: affacci su strade o spazi pubblici in genere, spazi collettivi anche privati, (...)</p> <p>È fondamentale, in ogni azione progettuale e operativa, la conservazione della geografia dei luoghi. Essa rappresenta infatti il sostegno fisico a tutte le attività umane insediate nella storia fino alla invenzione dei mezzi da scavo meccanici. Mantenere i ciglioni, le balze, le essenze arboree singole e le macchie boscate di frangia, le vie di accesso alberate, le visuali libere da e verso i nuclei storici, costituisce un catalogo di azioni positive per un risultato altrettanto positivo delle trasformazioni proposte, con valenza eco-nomicamente ed eco-logicamente</p>

	<p>sostenibile e apprezzabile. Da azioni così concepite derivano una tutela e una riqualificazione del paesaggio quasi automatiche.</p> <p>Nel caso di interventi di ricostruzione, ristrutturazione o manutenzione esterna di edifici di recente costruzione potranno essere impartite dall'Amministrazione Comunale o dalle Autorità superiori, particolari prescrizioni indirizzate alla ridefinizione della composizione delle facciate, al fine di ricondurre le stesse entro canoni compositivi anche contemporanei, ma privi di elementi estranei al sistema paesaggistico dei luoghi.</p> <p>In particolare le prescrizioni potranno ri-definire i rapporti dimensionali delle aperture e le eventuali regole compositive delle facciate, indicare i materiali di finitura e la tipologia degli elementi decorativi o la loro soppressione.</p>
Destinazioni d'uso	<p>All'interno della perimetrazione delle zone di recupero non è consentito l'insediamento di attività in contrasto con il carattere storico degli agglomerati, e con la prevalente destinazione residenziale.</p> <p>Sono vietati gli insediamenti per attività produttive e artigianali.</p> <p>È ammesso il mantenimento ed il potenziamento delle strutture agricole esistenti e a servizio di aziende agricole insediate.</p> <p>L'inserimento di nuove attività deve sempre essere compatibile con il prevalente obiettivo di conservare l'assetto edilizio ed urbano dei nuclei.</p> <p>Sono sempre ammesse le attività "agricole insediabili nel TUC", così come definite dalle presenti norme.</p>
Densità edilizia	<p>Per gli interventi concertati, compresa la ricostruzione della volumetria dei fabbricati esistenti, la densità edilizia e di zona non dovrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico ambientale ("superfetazioni"), e che non siano state legittimate con specifico provvedimento prima dell'adozione delle presenti norme.</p>
Tipologia	<p>È vietata (la demolizione e) la ri-costruzione di nuovi fabbricati con tipologia estranea ai tipi edilizi <i>tradizionali</i>, che costituiscono il tessuto storico oggetto della tutela.</p> <p>Il mantenimento degli accessi carrai lungo la viabilità, come le visuali libere all'interno delle corti, si ritiene vitale nella proposizione degli interventi. Soluzioni diverse devono sempre essere concertate con l'amministrazione attraverso un progetto preliminare che evidenzi con chiarezza le nuove proposte di accesso e di fruibilità degli spazi collettivi all'interno dell'intervento, e delle relazioni – interamente o parzialmente nuove – che lo stesso progetto può generare con gli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti.</p>
Altezza massima	<p>L'altezza massima è quella esistente, è possibile l'allineamento dell'edificio limitrofo più alto, previo parere della commissione per il paesaggio e sempre nel rispetto del DM 1444</p>
Piani fuori terra	<p>Non è consentita la modifica del numero dei piani rispetto a quelli esistenti.</p>
Indice di copertura	<p>Pari all'esistente, salvo i casi particolari di nuova edificazione e/o redistribuzione delle volumetrie ammessi dai piani di recupero dove il rapporto di copertura è fissato dal piano stesso, sulla base delle scelte concertate con la presentazione del progetto preliminare.</p>
Distanze	<p>La distanza tra gli edifici e tra le pareti finestrate è quella intercorrente tra gli edifici esistenti, anche se di proprietà disomogenee.</p> <p>In tutti gli interventi che prevedono la ricostruzione, le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto delle costruzioni aggiunte in epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale ("superfetazioni").</p> <p>Si devono rispettare gli allineamenti stradali esistenti rilevati, fatti salvi provvedimenti della amministrazione finalizzati al miglioramento della circolazione pedonale e alla formazione di percorsi pedonali protetti.</p> <p>Nel caso di interventi preordinati a progetti di pianificazione attuativa, si potranno concertare soluzioni esclusive e non obbligatoriamente ripetibili, in cui prevalga la tutela del pubblico interesse e del patrimonio pubblico o di interesse pubblico o collettivo.</p>
Sottotetti	<p>La formazione dei sottotetti è consentita esclusivamente all'interno delle attuali sagome rilevate delle coperture esistenti, con tutte le precauzioni e le attenzioni elencate nelle presenti norme e nei disposti della DGR 2727/2011.</p>
Spazi per parcheggi	<p>Le dotazioni sono quelle richieste al precedente art. 8</p> <p>La localizzazione degli spazi va definita in sede di progetto, nel pieno rispetto delle alberature, delle corti comuni e dei manufatti di pregio esistenti.</p>

Art. 12.1	LA TUTELA PAESAGGISTICA NEI CENTRI STORICI raccordo con DGR 2727/11
------------------	--

abstract

Ci si propone di trattare "insieme" strategie di paesaggio, strategie urbanistiche e strategie della sostenibilità, all'interno di una rinnovata cultura del progetto che si emancipa dalle vetuste settorializzazioni delle discipline e delle pratiche d'intervento. I nuovi assetti devono fondarsi e formarsi sulla permanenza e conservazione di quelle componenti del paesaggio che hanno contribuito a dare forma e contenuti al territorio di oggi.

Il riconoscimento "dei diritti" dell'esistente e la negazione di alcuni interventi devono generare quello spazio virtuoso entro cui aprire un "catalogo" delle valutazioni di qualità riducendo i margini di arbitarietà individuali (i secondo me), a favore di giudizi trasmissibili e verificabili tra i vari soggetti interessati, e che a loro volta possono diventare regole condivise (in quanto condivisibili) dai molteplici protagonisti da cui dipende la reale e concreta qualità del paesaggio e della vita.

Il PGT garantisce il contenimento del consumo di suolo, la salvaguardia dei valori paesaggistici e culturali presenti nel territorio, con particolare attenzione ai centri storici nella loro globalità.

I centri storici sono elementi fondamentali del paesaggio e della cultura dei luoghi (*lavoro, rispetto, accoglienza, condivisione, sussidiarietà, tolleranza, tradizione civica*), oggi riconosciuti dalla normativa: statale - Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte III, Capo II, art.136 comma 1 lettera c) regionale - Legge n. 12/2005 per il governo del territorio e criteri allegati provinciale – PTCP e Nda.

Il "centro storico" assume oggi un significato più ampio di quello che nella *normalità* si ritiene, in quanto esso comprende tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, sovrapposte o trasformate nel tempo, sono state costruite nel passato ovvero in tempi recenti *ma sempre con contenuti di particolare valore di testimonianza storica e di spiccate qualità urbanistiche e architettoniche.*

Il PGT riconosce che, nei centri storici, anche il tessuto e l'impianto urbano contengono significati e valori testimoniali da conservare e valorizzare *nel presente per il futuro.*

Gli interventi che interessano i centri storici sono per questo orientati:

- alla conservazione nel tempo dei valori testimoniali di questi sistemi urbani
- a possibili trasformazioni che adeguano e attualizzano il tessuto alle necessità contemporanee
- a garantire il permanere delle caratteristiche *costruttive*, riorganizzandole in funzione dei rapporti con l'attuale contesto territoriale.

Ogni intervento deve considerare:

- gli elementi edilizi (componenti tipologiche e funzionali)
- gli spazi esterni ed interni
- l'assetto viario
- il significato della presenza di alcuni "vuoti urbani", non sempre di risulta
- gli elementi naturali presenti.

Deve chiudersi il periodo del "secondo me" e ri-prendere vita una adesione alle regole dell'architettura (che è responsabilità nei confronti dell'ambiente) e di quel "costruire a regola d'arte" tanto trascurato negli ultimi decenni. Si deve tornare all'architettura ricordando che "l'architettura non può essere autonoma, per il semplice fatto che la sua prima motivazione è di corrispondere a esigenze umane e la sua prima condizione è di collocarsi in un luogo."⁹

⁹ - architetto Giancarlo De Carlo, 1919 - 2005

Elementi costitutivi del paesaggio costruito tradizionale

la Città Storica

Il D.Lgs. 63/2008, all'art. 136 del "Codice" ha introdotto i Centri e i Nuclei Storici tra i beni paesaggistici. Comprendono tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche. Non va di conseguenza dimenticato che, in termini di cultura urbana anche l'impianto urbanistico contiene significati e valori testimoniali.

Si elencano le valenze storico architettoniche del comune, che costituiscono un insieme di vaste dimensioni i cui capisaldi sono partecipi di collegamenti storici che non devono andare dispersi.

individuazione dei Centri e Nuclei Storici

All'interno della relazione di PGT e degli elaborati sono catalogati descritti e catalogati gli insediamenti storici del territorio comunale di Casatenovo.

Il Principio ¹⁰

L'edilizia storica costituisce un patrimonio che non deve essere disperso.

Il tempo ci ha consegnato architetture e manufatti che *nel tempo* hanno sopportato processi di ristrutturazione alle volte totali, e che hanno portato alla costruzione di sistemi edilizi mirabilmente stratificati.

Una prima valutazione mette in relazione i fenomeni di alterazione alle tipologie e alla stabilità dei materiali di costruzione utilizzati, tralasciando ogni analisi sulle cause e sui livelli di modificazioni o di *distruzioni* avvenute nei comparti,

Il principio del lavoro, sta nella visione non cristallizzata del corso della storia fino ad oggi e della storia futura, per la quale stiamo pianificando il percorso.

Si vuole affermare la centralità del patrimonio edilizio e urbano -ricevuto dalle passate generazioni- nelle scelte strategiche per la tutela del paesaggio, per la progettazione di nuovi paesaggi degni della tutela che li difende, e per pianificare un nuovo modello di sviluppo.

Si vuole poi affermare la necessità che i contenuti contemporanei entrino di diritto nel recupero del costruito storico, nella certezza del carattere processuale e di perenne modificazione da promuovere all'interno dei centri e dei nuclei storici.

Tale modificazione deve avvenire con *la bussola* rivolta alla prevalenza dei valori storici degli insiemi e di ogni manufatto edilizio storico, anche quando si tratti di quell'edilizia "minore" che spesso è oggetto di incessante degrado, a causa della perdita di consapevolezza dei valori in essa contenuti.

Per questo *in ogni tempo* del progetto e del lavoro ci si deve rapportare *al tempo* della conservazione e *al tempo* della trasformazione, con la coscienza che essi sono sempre uniti in ogni fase del processo di riutilizzo del patrimonio storico testimoniale.

Solo da una cosciente sintesi di questi *tempi* può derivare un insieme di interventi in grado di migliorare la qualità della vita della popolazione. Questo fatto è in grado di assicurare il mantenimento del livello di quei valori architettonici identitari e urbani, riconosciuti o da riconoscere, nelle proposte concrete di rivitalizzazione, e nel progettare l'inserimento di *nuove attività* urbane.

Il catalogo degli interventi in quadri tutelati

Tutti gli edifici ed i complessi edilizi compresi all'interno dei centri e dei nuclei storici, e gli insediamenti storici di antica formazione, devono essere conservati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica, percettiva. Sono per questo considerati come elementi da salvaguardare, non solo in presenza di edifici "di pregio", ma anche nel caso dell'edilizia di base.

Tutta l'edilizia a noi pervenuta è prodotto della cultura dell'abitare e del lavoro e costituisce il tessuto urbano, paesaggistico e sociale sul quale si fonda il concetto di *centro storico* e di borgo.

La prudenza e la sobrietà *nelle* scelte progettuali permettono le più corrette re-interpretazioni del patrimonio edilizio storico, che è sempre contrassegnato da quella funzionalità implicita che è propria dell'edilizia prevalentemente rurale.

Le norme si propongono di ri-promuovere la buona pratica edilizia, e intendono fornire strumenti utili ad orientare le pratiche progettuali correnti, e a valutare le istanze di iniziativa pubblica e privata, nella convinzione che esse non possono comprendere l'intera gamma delle possibili casistiche, ma che possono comporre un indirizzo di base utile a prendere coscienza delle indicazioni sul costruito storico, all'interno delle quali ogni progetto deve trovare le sue ragioni nelle relazioni con i contesti specifici.

In sostanza, le norme definiscono i comportamenti normalmente applicabili; al di fuori del *catalogo* le eccezioni sono sempre possibili, ma in questo caso i comportamenti e le scelte progettuali differenti dall'impostazione delle norme vanno argomentate e valutate con speciale attenzione e sottoposte ad una seria e preventiva valutazione progettuale, oltre che da parte degli organismi competenti per accertarne la sostenibilità tecnica, paesaggistica, ambientale.

¹⁰ - capitolo ispirato al PTPR Sardegna

3.2.2 - La documentazione di rilievo

Il progetto di recupero di un complesso edilizio inserito in ambito storico deve basarsi su una documentazione molto accurata della consistenza e dello stato dei manufatti e dei loro contesti.

Non deve trattarsi del solito rituale burocratico e scontato, né tantomeno superfluo: il progetto di recupero di valori tutelati per legge, deve prendere avvio da un processo di conoscenza. Diventa quindi indispensabile preparare una documentazione seria, valida e completa sull'architettura e le sue pertinenze, sui caratteri tipologici, costruttivi e tecnologici dei complessi oggetto delle lavorazioni in programma.

Il carattere storico dell'architettura deve essere descritto in tavole tematiche di rilievo dell'organismo edilizio - composte da piante, prospetti, sezioni - in cui siano evidenziati con opportuna grafica i singoli corpi di fabbrica storici o le loro parti rimanenti.

Si sottolinea che la documentazione, fatta di rilievi fotografici, grafici, di indagini specifiche, è necessaria tanto per il progetto quanto per la sua valutazione, progetto e valutazione che possono nascere solo dalla conoscenza del sito fornita da una seria ricognizione conoscitiva del luogo nel luogo.

La documentazione prodotta costituirà la base per la prima valutazione relativa alla classificazione dell'intervento o degli interventi proposti, e alle modalità di presentazione e attuazione del progetto.

12.1.1	Criteria di interventi per la conservazione
L'organismo edilizio	L'organismo edilizio è quel complesso di spazi edificati -e non- che costituiscono e hanno costituito l'unità abitativa ed edilizia tradizionale in un determinato tempo e contesto.
Aree di pertinenze e organizzazione degli spazi esterni	<p>La posizione dei corpi di fabbrica nel lotto e l'organizzazione dei lotti all'interno dell'isolato sono fondamentali nel definire l'immagine e i contenuti della città storica. Tale organizzazione è quindi oggetto di tutela e deve essere considerata attentamente a fronte di ogni operazione di modifica, riqualificazione o restauro dei manufatti e delle architetture in essa presenti o da proporre.</p> <p>Particolare attenzione deve essere riservata agli interventi pubblici e di carattere pubblico, che devono trasformarsi in "catalogo vivente" della lavorazioni possibili nella storia dei nostri paesaggi.</p> <p>Per questo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli ambiti non edificati delle unità edilizie devono progressivamente essere liberati dalle superfetazioni recenti a favore della riqualificazione degli originali rapporti tra pieni e vuoti, tra verde privato e spazi pavimentati; - le pavimentazioni delle aree libere interne al lotto devono essere recuperate (se possibile) o realizzate con materiali e tecniche atte a mantenere la permeabilità del suolo; - le recinzioni, siano esse costituite da muri o da altri elementi, in particolare se confinanti con spazi pubblici, devono essere mantenute nel loro assetto originario, e recuperate; - integrazioni o recupero delle strutture di recinzione devono essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali, o con esse compatibili, evitando in ogni modo il non finito, i rivestimenti e i placcaggi in lastre o scapoli di pietra.
Organizzazione degli spazi interni	<p>Le modifiche della planimetria interna degli edifici sono ammesse al fine di migliorare e adeguare le qualità igieniche e funzionali; devono in ogni caso rispettare il sistema strutturale rilevato nella sua forma e nella consistenza materica.</p> <p>Si propone di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non classificare interventi di restauro e risanamento conservativo gli svuotamenti strutturali degli edifici finalizzati alla conservazione del solo involucro esterno; - non classificare interventi di restauro e risanamento conservativo le sostituzioni strutturali (ad es. pilastri in luogo di muri continui portanti, ovvero strutture orizzontali rigide (latero-cemento) in sostituzione dei solai in legno). <p>Nello specifico</p> <ul style="list-style-type: none"> - le aperture in breccia o le aperture interne sulle murature devono essere realizzate con stretto riferimento alle modalità costruttive della struttura muraria; - le partizioni interne, anche quando "non portanti", devono essere considerate nel progetto quali elementi non indiscriminatamente

	<p>eliminabili e quindi modificabili con motivate ragioni, in quanto spesso collaboranti alla rigidità strutturale dell'edificio in muratura, e comunque caratterizzanti lo spazio interno e l'assetto distributivo storico.</p>
Organizzazione delle strutture in elevazione	<p>La cortina stradale è definita dalla sequenza dei prospetti delle singole unità edilizie e contribuisce in maniera determinante a qualificare lo spazio pubblico, sia come "quinta" sia come struttura morfologica del tessuto. Per questo va tutelato l'assetto originario di ciascun prospetto, eliminando progressivamente le superfetazioni recenti non giustificabili.</p> <p>In particolare i muri ciechi, il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti (porte, androni, finestre, pertugi) devono essere considerate valori della tradizione costruttiva e vanno conservate.</p> <p><i>La modifica radicale di un prospetto di un edificio storico mediante la rimodulazione delle aperture e l'inserimento di elementi edilizi dequalificati e incontrollati costituiscono un forte fattore di degrado degli edifici e del contesto storico.</i></p> <p><i>Nuovi tipi di aperture, di infissi ed elementi decorativi estranei alla storia dell'edificio e al suo contesto culturale determinano lo stravolgimento dei caratteri dell'edificio e contribuiscono alla dequalificazione del suo ambito urbano.</i></p> <p><i>Interventi posticci, anche se realizzati con l'uso di materiali tradizionali, alla ricerca di un'immagine vernacolare, costituiscono un serio fraintendimento culturale dell'edificio e compromettono la leggibilità del linguaggio storico.</i></p>
	Componenti dell'organismo edilizio
Murature	<p>Il restauro della scatola muraria dovrà essere effettuato in continuità con le tecniche ed i materiali dell'edilizia storica, quindi con elementi che recuperino la continuità materico-costruttiva del paramento murario, evitando rivestimenti e placcaggi.</p> <p>Nei casi di interventi su un muro parzialmente degradato, e sul quale si rendono necessari parziali rifacimenti e integrazioni, questi dovranno essere conformi alle caratteristiche della muratura in oggetto per quanto attiene la tecnica costruttiva, la geometria, le partiture murarie e la struttura.</p> <p>La scelta dei materiali, compatibilmente con la loro reperibilità, dovrà essere coerente con l'assetto originario del struttura muraria.</p> <p>In casi specifici e motivati si potrà procedere per mezzo di integrazioni con materiali e tecniche contemporanee, quando capaci di proporre manufatti odierni che possano diventare storia nei principi del vincolo.</p> <p><i>I rivestimenti murari estranei alla tradizione costruttiva, sono decisamente da evitare, ancor più se finalizzati ad imitare elementi costruttivi quali basamenti, cantonali etc. Tali pratiche, incidono negativamente anche sull'equilibrio igrometrico delle murature, peggiorando il microclima interno dell'edificio.</i></p>
Tetti	<p>La struttura e la forma geometrica delle coperture tradizionali sono elementi propri dell'edificato, e caratterizzano interi nuclei urbani, così come gli insediamenti isolati. Particolare attenzione deve essere posta per quegli interventi che operano in complessi la cui visibilità li rende parte integrante del paesaggio e quindi elementi fondanti del vincolo paesaggistico.</p> <p>Le strutture lignee ed il manto di rivestimento sono sempre stati nel tempo oggetto di rifacimenti anche profondi; si tratta quindi di utilizzare correttamente le tecniche costruttive per effettuare interventi e rifacimenti coerenti con le regole dell'edilizia storica, anche con eventuali aggiornamenti tecnologici, quali il tetto ventilato e simili.</p> <p>In caso di ricostruzione o ristrutturazione integrale, è opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene la geometria, le pendenze e la concezione strutturale dei manufatti. Ogni trasgressione alle "regole" locali dovrà essere opportunamente valutata, tanto più se incide sullo spazio pubblico e se pone problemi di relazione con le preesistenze e le vedute dagli spazi pubblici.</p> <p><i>Il rifacimento del manto di copertura realizzato a falda unica in sostituzione del tradizionale tetto a capanna, con una soletta in laterocemento in luogo della originaria struttura lignea, modifica radicalmente l'assetto dell'edificio storico.</i></p>

	<p>La necessità di recuperare luminosità nei sottotetti non giustifica sempre l'apertura di lucernari sulle falde. Interventi <i>misurati</i> possono considerarsi ammissibili, se motivati dalla necessità di creare via di accesso verso i tetti per facilitare la manutenzione e per illuminare vani ciechi esistenti. La loro realizzazione non deve modificare comunque la sagoma del tetto e deve essere considerata con particolare attenzione se si affaccia sullo spazio pubblico.</p> <p>Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del manto di copertura (in particolare della coibentazione) sempre all'interno del linguaggio strutturale della tradizione, valutando con attenzione le conseguenze del possibile incremento di spessore del pacchetto del tetto.</p> <p>Sono vietati i cambi di orditura e pendenza dei tetti nei corpi di fabbrica storici, e il manto della copertura va realizzato con coppi curvi in terra cotta o simili.</p>
	<p><i>Nel rifacimento dei tetti la necessità di luce e di ricambio d'aria non giustifica l'eccessivo ricorso a lucernari, in particolar modo quando l'intervento risulta visibile da strade e spazi pubblici.</i></p> <p><i>Abbaini o altri elementi di modificazione della geometria delle falde, ove non documentati localmente, non devono essere introdotti nel paesaggio urbano.</i></p>
12.1.2	Verifiche di coerenza con i contenuti della dgr 22 dicembre 2011, n. ix/2727 per il recupero dei sottotetti
Sottotetti	Si riportano le disposizioni per le opere di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio esistente.
Trasformazioni e ristrutturazioni	<p>Il tema della trasformazione dell'edificato esistente, significativamente per quanto riguarda i centri urbani, riveste una particolare importanza sotto il profilo della tutela e valorizzazione paesaggistica.</p> <p>Nella progettazione e nella valutazione paesaggistica si deve prestare la massima attenzione a quegli interventi di recupero abitativo dei sottotetti che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici, che devono sempre garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico degli esistenti edifici.</p>
elementi di vulnerabilità e di rischio	<p>Nelle trasformazioni dei tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini. È escluso l'uso di scossaline alte e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.</p>
Cautele e criteri prioritari di intervento per edifici esistenti	<p>Gli interventi finalizzati a rendere abitabili i sottotetti che interessano solo parti di fabbricati, devono essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo coerente. Considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie quale componente fondamentale del paesaggio urbano, si individuano alcune cautele da tenere presenti negli interventi sui manufatti esistenti al fine di tutelare i caratteri qualificanti la scena urbana e la continuità delle prospettive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la valutazione paesaggistica non può prescindere dalla attenta considerazione delle motivazioni del vincolo paesaggistico, dalla dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ...) e dall'illustrazione delle caratteristiche del progetto con individuate le eventuali interferenze con il contesto paesaggistico. - gli interventi sugli edifici devono tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura, dei serramenti, nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti. <p>Nella ipotesi in cui il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisca elemento integrale della composizione architettonica, ogni intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto deve assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non può comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici.</p> <p><u>Ogni modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili va prevista entro limiti strettamente indispensabili, e sulle parti dell'edificio prospettanti sui cortili interni o cavedi.</u></p> <p>Non sono ammesse modifiche dei coronamenti e delle coperture, o aperture sui prospetti visibili dagli antistanti spazi pubblici, in tutti i casi in cui</p>

	<p>l'edificio, nel suo aspetto complessivo, faccia parte del contesto formale consolidato della scena urbana, che deve essere salvaguardata quale valore complessivo.</p> <p>Le soluzioni adottate devono considerare gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipomorfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi e la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente.</p> <p>Gli interventi devono essere proposti come integrazioni organiche dell'edificio, prendendo in considerazione la ridefinizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata.</p> <p>Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto deve farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano.</p>
<p>Cautele e criteri prioritari di intervento per nuovi edifici</p>	<p>Per i nuovi fabbricati in comparti storici e di antica formazione, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di relazione.</p> <p>Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato.</p>
<p>Solai</p>	<p>Il solaio dell'edificio storico è solitamente in legno. Come tale, esso è stato spesso soggetto nel tempo a sostituzioni e rifacimenti delle parti ammalorate, quasi sempre in continuità e coerenza di tecniche e materiali. Questo è accaduto non solo per la disponibilità del materiale ma soprattutto per la sua efficienza costruttiva. In caso di ricostruzione o ristrutturazione di nuovi solai al posto dei solai originali degradati, all'interno di scatole murarie storiche, è opportuno riferirsi al repertorio tipologico locale per quanto attiene le orditure e la concezione strutturale. Non va trascurato che quel sistema garantisce la necessaria compatibilità di comportamento elastico dell'intera struttura. Sono ammessi miglioramenti della qualità tecnica del solaio (ad esempio insonorizzazione, coibentazione, portanza); E' da evitare il cambio di quota dei solai, sia per i rischi strutturali che comporta, sia perchè modificherebbe le aperture in prospetto, o ne interrompe arbitrariamente la loro luce.</p> <p><i>In una ristrutturazione edilizia interna, se pure radicale, le modifiche di quota dei solai devono essere evitate e mai arrivare a compromettere l'assetto estetico e funzionale delle aperture.</i></p> <p><i>La realizzazione di un nuovo livello può portare all'anomala divisione di portate e finestre.</i></p>
<p>Volte ed archi</p>	<p>Le volte e gli archi di qualunque forma o geometria devono essere salvaguardati nella loro integrità per la loro importanza.</p> <p>A questo scopo</p> <ul style="list-style-type: none"> - non deve essere compromessa l'integrità dei muri che li sostengono; - il vano non deve essere frazionato, pena la perdita del loro carattere architettonico e spaziale; - non devono essere oggetto ne di interventi di apertura in breccia ne di parziale demolizione; - in caso di ricostruzione parziale o, al limite, di rifacimento per danno grave, è necessario riferirsi alla regola locale per quanto attiene la geometria, la concezione strutturale e la scelta dei materiali; - devono essere possibilmente conservati gli intonaci e le decorazioni presenti; - i controsoffitti, cui spesso era affidata la forma spaziale dei vani, sono elementi significativi dell'architettura, e come tali devono essere riqualificati. <p><i>L'eliminazione generalizzata degli intonaci dalle strutture a volta, concepite per essere intonacate può diminuire la resistenza della struttura e portare al deterioramento rapido dei mattoni o dei conci lapidei. Questo tipo di intervento va evitato.</i></p>

	<p><i>La rimozione senza la ricostruzione dei controsoffitti al fine di mostrare la struttura del solaio sovrastante è in genere, pur in assenza di particolari decorazioni, non consigliabile; l'intervento di recupero si qualifica con la conservazione dell'originario assetto spaziale dei vani.</i></p> <p><i>Le imitazioni di elementi architettonici tradizionali quali archi o piattabande, effettuata con il ricorso a materiali e disegni inconsistenti sul piano tecnico, può depauperare gravemente il linguaggio misurato dei centri storici.</i></p>
Aperture	<p>Sui muri perimetrali il numero, la dimensione e la forma delle aperture esistenti sono considerate un valore costitutivo dei fabbricati.</p> <p>Per questo, ragioni di carattere estetico non giustificano la modifica delle aperture esistenti (es. allineare ed ordinare le serie delle finestre, originariamente non regolari).</p> <p>L'obbligo di adeguamento igienico del vano nei rapporti areoilluminanti è soggetto a deroga, quindi non obbligatorio nei contesti storici.</p> <p>La proposta di nuove aperture in vani ciechi deve essere valutata attentamente e confrontata con le tipologie dimensionali e strutturali del contesto. Eventuali nuove aperture, sempre rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali, devono preferibilmente essere collocate verso aree interne o verso le corti; i muri ciechi e continui lungo le vie, la natura delle loro soluzioni tecnologiche, la forma e la dimensione degli accessi, devono essere ponderatamente tutelate e restaurate nel caso di interventi di manutenzione.</p>
	<p><i>Un intervento apparentemente di lieve entità incide sulla essenzialità degli schemi compositivi delle case storiche: importanti edifici storici perdono l'unitarietà della loro immagine a causa di aperture di finestra con proporzioni non coerenti con quelle adottate nell'architettura tradizionale.</i></p> <p><i>L'organizzazione delle aperture in un edificio rurale è l'esito di esigenze distributive o funzionali dove il mancato allineamento verticale delle aperture contribuisce talvolta ad evitare punti di discontinuità nella parete muraria. La ricerca di regolarità nella disposizione delle bucatore segue dettami di organizzazione razionale che non devono necessariamente investire edifici nati con altre logiche o rispondenti a differenti criteri estetici.</i></p> <p><i>Nuove aperture nei prospetti, o modifiche di quelle esistenti, devono interpretare l'assetto compositivo originario e rispettare forme e tipologie dimensionali delle bucatore e dei serramenti.</i></p> <p><i>L'apertura di una nuova finestra su muro cieco su strada altera sostanzialmente il paesaggio urbano storico delle case a corte.</i></p>
Altri elementi architettonici	<p>Cantonali, coronamenti, piccoli balconi, sporti di gronda, ecc., sono da considerare elementi caratterizzanti ciascun edificio nel suo contesto. Come tali vanno difesi laddove si trovano storicamente, e non genericamente riproposti in edifici, contesti e territori impropri.</p> <p><u>Pertanto sono da evitare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - modifiche dei prospetti motivate da scelte meramente formali (placcaggi, rivestimenti, interventi di "nobilitazione" dell'architettura); - cornici, mostre e decorazioni di nuovo disegno, se non motivate da una ricostruzione filologica documentata; - la rimozione degli intonaci per lasciare il paramento murario faccia a vista (rasopietra o altro) e la stonacatura parziale per mettere in evidenza singoli elementi costruttivi.
	<p><i>L'inserimento acritico di elementi architettonici di imitazione ha l'effetto di annullare le relazioni tra l'edificio e l'ambiente che lo circonda.</i></p> <p><i>Decorazioni, cornici e colorazioni estranee, si sovrappongono all'immagine tradizionale dei centri storici disgregandone l'unitarietà.</i></p> <p><i>Tutti gli interventi su edifici e spazi pubblici dovrebbero uniformarsi ai criteri costruttivi dei centri storici: semplicità e funzionalità sono le caratteristiche dominanti, con particolare riflessione sulla modulazione dei pieni e dei vuoti, e sulle coperture.</i></p> <p><i>Una realizzazione arbitraria e incontrollata può essere causa di degrado e deprezzamento dell'ambiente urbano al suo intorno.</i></p>
Gli intonaci	<p>L'intonaco ha una funzione sia pratica che decorativa. Per questo va mantenuto o restaurato, rifatto nel caso in cui si trovi in stato di avanzato degrado e in tutti quei casi in cui si documenta che era presente in origine. Pertanto</p>

	<p>- la finitura a faccia vista non va sempre comunque riproposta, ma valutata caso per caso, e soprattutto ambito per ambito; è da ritenersi a priori ammissibile solo se l'apparato murario nasceva per essere lasciato privo di intonaco;</p> <p>- è da evitare l'intonacatura parziale di pareti lasciando a vista parti di muratura, cantoni, blocchi, etc.;</p> <p>- quando è necessario sostituire un intonaco, deve essere utilizzata una malta il più possibile simile a quella esistente; vale comunque la regola per cui i nuovi interventi devono evitare le malte cementizie, che hanno un comportamento meccanico e termoigrometrico non compatibile con le murature storiche. Si devono invece utilizzare le malte di calce.</p> <p>Sulle murature tradizionali non è ammesso l'uso di vernici non traspiranti o plastiche.</p> <p>In assenza di specifiche norme riguardanti il colore delle facciate si devono evitare finiture speciali (a spugna o a spatola, ecc.) e colori non facenti parte delle gamme tradizionali (in origine derivanti dallo stemperamento di terre coloranti in latte di calce, o dal solo colore degli inerti utilizzati negli impasti).</p> <p><i>Il recupero se male eseguito, può presentare velocemente segni di degrado dovuti all'uso di materiali non compatibili con le strutture sulle quali si è intervenuti, come per esempio l'inadeguatezza degli intonaci a base cementizia e delle pitture plastiche.</i></p> <p><u><i>Il necessario ripristino dell'intonaco deve essere fatto con malte ascrivibili alle culture costruttive tradizionali perché un intonaco cementizio, viste le sue caratteristiche fisico chimiche, determina il deterioramento della struttura sottostante, nonché il peggioramento delle condizioni termoigrometriche dell'edificio.</i></u></p> <p><i>Le scelte di colori di origine sintetica e applicazioni con tecniche quali spugnato, spatolato, o altri, generano un equivoco sia dei contesti storici sia della consistenza tecnologica delle pareti in muratura e dei rivestimenti in malta di calce con inerti locali.</i></p>
<p>Inserimento di accessori necessari agli adeguamenti funzionali</p>	<p>L'adeguamento degli edifici a nuove funzioni va proposto nel rispetto dei caratteri generali del manufatto edilizio. L'inserimento di nuove funzioni negli edifici, pur considerabile in fase di programmazione, è opportuno che sia rapportato alle caratteristiche morfologiche e distributive dei corpi di fabbrica, limitando le azioni di modifica dell'impianto originario.</p> <p>In particolare, se l'adeguamento alle normative vigenti (sicurezza, accesso, eliminazione barriere, ecc.), al di là delle possibili deroghe ammesse per gli edifici storici, comporta lo snaturamento dei caratteri strutturali ed estetici dell'edificio, la compatibilità delle funzioni proposte dovrebbe essere riconsiderata in tutto o in parte.</p> <p>Elementi quali: ascensori, scale di sicurezza, volumi "tecnici", impianti (condizionamento, ricezione televisiva e simili) dovrebbero essere preferibilmente inseriti all'interno degli edifici, con metodi costruttivi lievi e potenzialmente reversibili, così da evitare impatti visivi con vie e spazi pubblici. In mancanza di alternativa anche in aree a cortile, opportunamente schermati e senza interferenze con la partitura architettonica dell'edificio.</p> <p>Le modifiche e le migliorie impiantistiche e tecniche, pur ammesse in linea generale, devono essere progettate e realizzate nel rispetto dei paramenti murari originari, degli apparati decorativi e di rivestimento presenti. Sproporzionati inserimenti impiantistici "sotto traccia" in edifici in muratura devono essere confrontati con soluzioni alternative ospitate in appositi cavei, con linee esterne e di carattere reversibile e accessibile. Le facciate degli edifici dei complessi storici non possono essere considerate quale luogo di libero passaggio degli impianti tecnologici, e dei contatori di proprietà dei più diversi fornitori. Gli erogatori di servizi di energia elettrica, gas, telefonia, acqua, illuminazione pubblica, e altri servizi, devono assicurare protocolli di intesa con gli enti locali finalizzati a individuare la collocazione di linee e impianti secondo modalità rispettose della composizione architettonica e della natura costruttiva degli edifici.</p> <p>In attesa della definizione di tali protocolli è vietato deturpare le facciate degli edifici storici.</p>

12.1.3	il mutamento e “il nuovo” all’interno dei tessuti storici
<p>Inserimento di nuovi volumi, modifica delle volumetrie</p>	<p>Nuove volumetrie nei centri e nuclei storici possono essere inserite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - negli ambiti riconosciuti come alterati e ormai privi di contenuti storici; - con valutazioni di coerenza specifiche, negli ambiti che conservino “rilevanti tracce” del costruito storico. <p>In particolare, sarà possibile inserire nuovi volumi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovi volumi in lotti vuoti, anche resi tali a seguito di degrado estremo con crollo e demolizione pressoché totale degli edifici preesistenti; - nel caso di spostamento di volumetrie acquisite ma improprie rispetto ai caratteri originari dell’edificio (demolizione e ricostruzione in altra parte del lotto); - nel caso di eventuali completamenti funzionali all’interno di unità edilizie esistenti, compatibili con il valore storico delle preesistenze. <p><u>Si deve evitare che si induca nel tessuto edilizio storico superstite un vero e proprio “degrado tipologico” quale quello ad esempio indotto dall’inserimento di palazzine e villette nei centri storici o nelle case a corte.</u></p> <p>Si deve prima di tutto <i>interpretare</i> le regole della convivenza civile e della socialità, nel senso di scoraggiare o impedire la violazione della privacy, con l’introspezione o le ombre portate in casa d’altri.</p> <hr/> <p><i>L’introduzione all’interno dei tessuti edificati storici di nuove tipologie edilizie mutate da altri contesti frammenta il panorama urbano, arreca un danno al paesaggio tutelato, e spesso arreca un danneggiamento economico agli edifici nel contorno.</i></p>
	<p>Ricostruzione di edifici allo stato di rudere</p>
<p>Definizione</p>	<p>Si può considerare rudere un edificio privo del tetto, ma nel quale siano presenti e riconoscibili le scatole murarie quale edificio semplicemente molto degradato e come tale da sottoporre ad una più attenta e delicata azione di recupero e reintegrazione.</p>
<p>Metodo</p>	<p>In questi casi si richiede una documentazione di rilievo “critico” ed un’indagine storica e d’archivio particolarmente accurata, sulla base delle disposizioni legislative vigenti. Differenti problemi sono posti da edifici prevalentemente crollati (es. rimangono le fondazioni e parziali spiccati di muro fuori terra) per il quale non è più proponibile neppure il recupero dei componenti del paramento murario. In questo caso occorre responsabilmente prendere atto che il valore storico documentario dell’edificio originario è sostanzialmente andato perduto, e che qualunque intervento configura una ricostruzione ex novo, se possibile sulla base delle disposizioni legislative vigenti.</p> <p>Sono fatte salve le vigenti disposizioni di legge, anche se non espressamente citate.</p> <hr/> <p><i>L’intervento sui ruderi in ambito urbano presuppone l’attenta valutazione del manufatto e dell’assetto al suo contorno. La parziale fatiscenza di strutture, solai e tetti deve essere affrontata reintegrando per parti la fabbrica originale.</i></p> <p><i>Nel caso un’intera ala dell’edificio sia crollata, o sia stata rimossa, in modo tale che l’intervento si qualifica come una vera ricostruzione, si può considerare come “normale” la messa in opera di un nuovo corpo di fabbrica che rispetti allineamento, spessore e il generale assetto tipologico del contesto.</i></p> <p><i>Soluzioni che modifichino sostanzialmente i rapporti tipologici, morfologici e spaziali, dovranno essere motivate approfonditamente e accuratamente vagliate, rispetto ai contenuti del vincolo paesaggistico, e alle indicazioni progettuali che se ne traggono.</i></p> <hr/> <p>Si può affermare che la ricostruzione di un nuovo volume sul luogo dove esisteva un precedente edificio in un contesto storico, tanto più quando in un insieme <i>da conservare</i>, deve considerarne il sedime ove ricostruibile attraverso i ruderi e le tracce della scatola muraria o la documentazione catastale e storica. Allineamenti, fili stradali, spessori e rapporti dei corpi di fabbrica preesistenti devono essere tenuti ben presenti nel progetto del nuovo edificio, per consentire di non interrompere in maniera scorretta la continuità del tessuto edilizio e urbano dell’isolato.</p>

	<i>Alla ricostruzione del rudere, una volta individuato nella sua "scatola" muraria, ed alla conseguente reintegrazione del tessuto urbano, può essere a volte preferito il progetto di uno "spazio" pubblico. Questa scelta può essere valutata come ampliamento dello spazio pubblico, ma può banalizzare l'immagine della città storica, alterando l'impianto viario e il tessuto urbano odierno. Nel caso di valutazione positiva della proposta, si potrà provvedere a compensazioni volumetriche nel rispetto del regolamento comunale sui "diritti edificatori".</i>
Manufatti territoriali (edifici di piccole dimensioni)	Sono tutte quelle opere quali casotti, resti di opere significative in disuso, presenze territoriali significative, opera dell'uomo e non strettamente riconducibili ad edifici. Sono elementi artificiali spesso posti in ambiti dotati di un alto grado di naturalità, e costituiscono forti segni nel territorio utili ad orientarsi nella visione del quadro naturale e antropico.
cautele e criteri prioritari di intervento	La mancata manutenzione e l'abbandono stanno portando alla scomparsa di questi manufatti. Sono in assoluto soggetti a tutela, e possono diventare elementi di attenzione tra gli obblighi da accollare agli interventi di trasformazione.

Art. 13 Zona A1	Tessuto Urbano Consolidato
	Giardini privati di interesse paesaggistico ambientale
Descrizione	Comprendono quelle parti del territorio costituito da parchi, giardini e colture pregiate di assoluto valore paesaggistico ambientale. Parchi e giardini pertinenziali di dimore storiche.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: - Conservazione e miglioramento dei siti; - valorizzare il patrimonio anche attraverso la possibilità di realizzare attività economiche utili al mantenimento del sito
Prescrizioni	All'interno dei comparti sono ammessi gli interventi atti al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio verde esistente. Sono altresì consentiti gli interventi atti alla conservazione, alla valorizzazione ed alla utilizzazione dei volumi edilizi esistenti, regolarmente autorizzati al momento della adozione del PGT.
Criteri operativi	Si interviene con i metodi e le procedure previste per i comparti in Zona A. I rilievi devono contenere la rilevazione delle alberature esistenti e delle percorrenze pedonali interne. I progetti preliminare e definitivo svilupperanno anche la parte naturalistica e di eventuale possibile connessione con la rete ecologica comunale, attraverso la formazione di adeguati passaggi.
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale Turistico ricettiva Servizi pubblici collettivi Agricola nel TUC
Destinazioni d'uso non consentite	Produttiva Direzionale Rurale Agricola nel TUC
Densità edilizia	La densità edilizia degli interventi ammessi non potrà superare quella esistente, verificata con apposito planivolumetrico, sul rilievo dello stato di fatto. È ammessa la realizzazione di strutture accessorie funzionali alla residenza quali piscine, o alle attività economiche esistenti alla data di adozione del presente PGT.
*	Gli ambiti individuati con apposito segno grafico in cartografia, sono interessati dallo sviluppo di attività economiche funzionali anche al mantenimento del bene ed alle proprie caratteristiche paesaggistiche. In tali ambiti possono essere realizzate nuove superfici fino ad un incremento massimo di 1.500 mq, comprendenti sia SL che SA, attraverso l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato. Le superfici computate come SL dovranno essere reperite tramite l'acquisto di diritti edificatori. L'incremento di superficie copribile non potrà essere superiore al 25%.
Altezza massima reale	Non è consentito modificare o superare le altezze esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione

	In caso di nuova costruzione di accessori = 3 mt per coperture piane e misurata al colmo del tetto per tetti a falda.
Rapporto di copertura	IC = esistente con possibilità di incremento per servizi di stretta pertinenza e per gli ampliamenti ammessi nella misura massima del 10% della SCOP esistente
Spazi per parcheggi	1/10 del volume per nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione del fabbricato, e secondo i disposti dell'art. 8 delle presenti norme. La localizzazione degli spazi va definita in sede di progetto, nel pieno rispetto delle alberature e dei manufatti di pregio esistenti.

Art. 14 Zona B	TUC - Residenziale ad alta densità
Descrizione	Il tessuto Urbano Consolidato ad Alta densità comprende le parti di territorio comunale caratterizzate da una marcata trasformazione urbanistica e dove l'edificazione, prevalentemente a carattere residenziale, è avvenuta in modo intensivo.
Obiettivi dal PdR	Gli obiettivi prefissi sono: <ul style="list-style-type: none"> - Conservazione e miglioramento del sistema viabilistico; - Salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei lotti; - Mantenimento e riqualificazione, anche funzionale, delle aree inedificate; - Riqualificazione della qualità edilizia dei fabbricati, con particolare riferimento alle caratteristiche energetiche; - Formazione di percorrenza pedonali e ciclabili di collegamento tra i vari comparti destinati a servizi collettivi; - Recupero a destinazione residenziale o a funzioni complementari del patrimonio inutilizzato o sottoutilizzato.
Edificazione	L'edificazione è consentita tramite titolo edilizio semplice fino alla saturazione dell'indice di 0,5 mc/mq. e secondo quanto disposto all'art. 4.1 delle presenti norme. L'edificazione deve essere concessa con convenzionamento per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia in caso di applicazione dell'indice superiore a 0,5 mc/mq, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, e per tutti gli interventi che sono interessati dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un Ambito Strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale e complementari Servizi pubblici collettivi
Destinazioni d'uso non consentite	Produttiva Rurale Agricola nel TUC
Prescrizioni particolari	Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia o urbanistica, è vietata l'edificazione di nuova volumetria oltre i limiti di quella esistente. Gli spazi a corte non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo né occupati con costruzioni provvisorie.
Densità edilizia	If = 0,5 mc/mq If massimo= 1 mc/mq attraverso l'acquisizione di diritti edificatori Art.5 Nta PdR
Altezza	Altezza massima esistente o pari all'edificio alto a confine o nei lotti circostanti. Se in lotto isolato 4 piani fuori terra
Indice di copertura	IC = 30%
Indice di permeabilità	IP = 30%

Art. 15 Zona C	TUC - Residenziale a densità rada
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale a densità rada, comprende la parte di territorio comunale urbanizzato ed interessato da un processo di edificazione a carattere rado, già attuato nella quasi totalità che si ritiene di confermare rispettando l'indice di densità edilizia medio esistente.

Edificazione	L'edificazione è consentita tramite titolo edilizio semplice fino alla saturazione dell'indice di 0,5 mc/mq e secondo quanto disposto all'art. 4.1 delle presenti norme. L'edificazione deve essere concessa con convenzionamento per tutti gli interventi che sono interessati dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale e complementari Servizi pubblici collettivi
Destinazioni d'uso non consentite	Produttiva Rurale Agricola nel TUC
Densità edilizia	If = 0,5 mc/mq È ammesso l'ampliamento fino a un massimo di 400 mc, anche per fasi successive, se già non attuato in conformità al previgente PGT, attraverso l'acquisizione dei diritti edificatori, nelle modalità stabilite all'art. 5 delle presenti norme
Altezza	H max mt. 7,5 Maggiore se esistente
Indice di copertura	Ic = 30%
Indice di permeabilità	Ip = 40%

Art. 16 Zona C1	Insedimenti a impianto unitario
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato comprende le aree che costituiscono l'estensione dell'edificazione avvenuta per comparti di intervento unitario, per l'insediamento di edifici residenziali in attuazione di Piani Attuativi.
Edificazione	L'edificazione è consentita nelle modalità previste dalla convenzione ove ancora in corso di validità. In caso di intervento in lottizzazioni i cui termini di validità sono scaduti, restano fissi i volumi edilizi parametri edilizi stabiliti nel Piano Attuativo originale, calcolati con le definizioni del presente PGT.
Destinazioni d'uso ammesse	Residenziale e complementari Servizi pubblici collettivi
Destinazioni d'uso non consentite	Produttiva Rurale Agricola nel TUC
Prescrizioni particolari	Per la costruzione di nuovi edifici o per la modifica di quelli esistenti nei lotti non ancora edificati compresi in Piani Attuativi la cui convenzione risulta scaduta essendo trascorsi dieci anni dalla data del perfezionamento della delibera di approvazione, si dovranno rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dai Piani Attuativi stessi. In caso di demolizione o ricostruzione di edifici dovranno essere rispettate le dotazioni ecologiche all'art. 10, inoltre l'amministrazione ha la facoltà di richiedere la rigenerazione di aree a servizi generate dal PA, secondo i disposti del Piano dei Servizi, anche a scomputo oneri.
Villaggi a impianto unitario	Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico i Villaggi a impianto unitario. Sono elementi costitutivi del paesaggio, testimonianza di un modo dell'abitare tipico del territorio Casatese. Gli interventi in tali ambiti sono mirati alla conservazione dell'impianto urbanistico e ai caratteri compositivi ed architettonici degli edifici. È ammessa la demolizione e ricostruzione secondo le modalità dell'art. 12.
Densità edilizia	Valgono le disposizioni contenute nelle convenzioni o esistente.
Altezza massima reale	Valgono le disposizioni contenute nelle convenzioni o esistente se non indicato
Rapporto di copertura	Valgono le disposizioni contenute nelle convenzioni sottoscritte e vigenti per l'attuazione del Piano Attuativo. Sono fatte salve le normative superiori anche se non espressamente citate dagli atti dei piani attuativi.

Distanze	Eventualmente fissate dalla convenzione, in alternativa secondo i disposti delle presenti norme all'art.9
Spazi per parcheggi	Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia gli spazi a parcheggio dovranno essere realizzati secondo i disposti delle presenti norme art.8.

Art. 17 Zona H	Giardini privati pertinenziali
Descrizione	Comprendono quelle parti del territorio costituito da parchi, giardini di pertinenza degli edifici privati a destinazione residenziale, che sono parte integrante della rete ecologica comunale REC.
Obiettivi del PdR	Gli obiettivi prefissi sono: consentire l'utilizzo di spazi verdi senza intaccarne il valore ecologico e paesaggistico.
Prescrizioni	All'interno dei comparti sono ammessi gli interventi atti al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio verde esistente. Sono altresì consentiti gli interventi atti alla conservazione, alla valorizzazione ed alla utilizzazione dei volumi edilizi esistenti, regolarmente autorizzati al momento della adozione del PGT.
Criteri operativi	Al fine di tutelare le caratteristiche ecologiche e paesaggistiche delle aree, è vietata la realizzazione di recinzioni con base muraria e di altezza superiore a 1,50
Densità edilizia	La densità edilizia degli interventi ammessi non potrà superare quella esistente, verificata con apposito planivolumetrico, sul rilievo dello stato di fatto. È ammessa la realizzazione di strutture accessorie funzionali alla residenza quali piscine. Non è consentito incrementare la superficie coperta esistente.

Art. 18 Zona D	Comparti Produttivi: TUC - Industriale - Artigianale
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato Produttivo, industriale ed artigianale esistente, comprende le parti di territorio comunale sulle quali insistono strutture produttive, in luoghi dove sarà possibile completare e/o trasformare gli insediamenti esistenti.
Edificazione	L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire o provvedimento equivalente, e secondo i disposti dell'art. 4.1 delle presenti norme. L'intervento è subordinato a convenzionamento se interessato dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Produttiva Agricola nel TUC
Destinazioni d'uso non consentite	Attività economiche classificate insalubri rispetto alla vigente normativa in materia. Commerciale Logistica Residenziale fino ad un massimo di mq. 80 di SL Rurale
Prescrizioni particolari	Realizzazione di fasce filtro sui confini secondo i disposti dell'art. 10 delle presenti norme
Densità edilizia	La SL è liberamente sviluppabile all'interno dell'involucro edilizio, regolato da altezza e superficie coperta. L'aumento di SL determina l'aumento del carico urbanistico e quindi delle dotazioni territoriali
Altezza	H max mt. 13 H max per magazzini automatizzati mt. 15 L'altezza massima non comprende i volumi tecnici/tecnologici che non contemplino la permanenza anche non continua del personale.
Indice di copertura	Ic = 60%

	Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 70% attraverso l'attuazione di opere di depavimentazione pari ai metri quadrati in ampliamento. Tali opere possono essere realizzate all'interno del comparto, in parcheggi esterni pertinenziali o in aree pubbliche nel Piano dei Servizi
Indice di permeabilità	Ip = 15%

Art. 19 Zona D2	Comparti Commerciali:
	TUC – Commerciale
Descrizione	Il Tessuto Urbano Consolidato Commerciale esistente, comprende quelle parti di territorio comunale destinate ad attività commerciali nonché gli ambiti edificati sui quali si potranno attuare interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica con pluralità di funzioni terziarie, di ristorazione, e commerciali.
Edificazione	L'edificazione è consentita mediante permesso di costruire o provvedimento equivalente, e secondo i disposti dell'art. 4.1 delle presenti norme. L'intervento è subordinato a convenzionamento se interessato dall'attuazione del Piano dei Servizi, comprese le opere per mobilità dolce, ciclabili e marciapiedi. Nel caso l'immobile rientri o sia adiacente ad un ambito strategico così come definiti all'art. 1.6 del PdS, è facoltà dell'Amministrazione richiedere il titolo convenzionato per l'attuazione di obiettivi di interesse pubblico.
Destinazioni d'uso ammesse	Commerciale Direzionale
Destinazioni d'uso non consentite	Produttivo Turistico ricettivo Residenziale fino ad un massimo di mq. 80 di SL Rurale Grandi strutture di vendita e logistica
Prescrizioni particolari	Nelle operazioni di ristrutturazione edilizia o urbanistica, è vietata l'edificazione di nuova volumetria oltre i limiti di quella esistente. Gli spazi a corte non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo ne' occupati con costruzioni provvisorie.
Parametri Edilizi:	
Densità edilizia	IF = 0,6 mq/mq
Altezza	H max mt. 9 Maggiore se esistente L'altezza massima non comprende i volumi tecnici/tecnologici che non contemplino la permanenza anche non continua del personale.
Indice di copertura	Ic = 60% Il rapporto di copertura è incrementabile fino al 70% attraverso l'attuazione di opere di depavimentazione pari ai metri quadrati in ampliamento. Tali opere possono essere realizzate all'interno del comparto, in parcheggi esterni pertinenziali o in aree pubbliche nel Piano dei Servizi
Indice di permeabilità	Ip = 20%
Riferimenti legislativi	Per ogni informazione e procedimento normativo si faccia riferimento al "CODICE del COMMERCIO" Testo coordinato delle leggi e degli atti amministrativi vigenti pubblicato da Regione Lombardia nell'anno 2012, e s.m.i.

Art. 20 Zona E	Comparti Agricoli
	Insedimenti a servizio dell'agricoltura
Descrizione	I comparti agricoli comprendono le parti del territorio occupato e destinato all'esercizio delle attività agricole, intese non solo come funzioni produttive, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.
Ambiti agricolo strategici del PTCP	Gli ambiti agricoli di interesse strategico come individuati dal PTCP della Provincia di Lecco sono disciplinati dagli art. 56, 57 e 58 delle norme di attuazione del PTCP

Edificazione	Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, Titolo III della L.R. 12/2005 s.m.i. e nel rispetto delle normative di settore contenute nel R.L.I.
Progetto paesaggistico di frangia	Per gli ambiti agricoli individuati in cartografia con apposita simbologia, il Piano delle Regole prevede un ampliamento dell'attività aziendale in essere. Date le particolari condizioni paesaggistiche di frangia e di affaccio verso ampie vedute su spazi aperti, la progettazione dei corpi edilizi deve essere accompagnata da un progetto paesaggistico sviluppato per progettare il paesaggio. Lo scopo non deve essere quello di "mitigare" ma di creare nuovo paesaggio unendo architettura e natura.
Manutenzione di fabbricati esistenti	Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza la modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti, alla data di adozione del PGT.
Destinazioni d'uso	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. È vietato l'insediamento di tutte quelle attività in contrasto con la funzione prevalente e che possono provocare danni al paesaggio tutelato per legge. Il divieto vale anche per quelle attività cantieristiche finalizzate alla realizzazione delle strutture, che possono provocare danni permanenti al paesaggio e all'ambiente.
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono vietate tutte le altre destinazioni non comprese nella classificazione delle funzioni RURALI
Prescrizioni particolari	Sono vietate le recinzioni fisse, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, ovvero a protezione delle strutture agricole e degli allevamenti, che devono essere realizzate con manufatti leggeri e sempre privi di muretti e fondazioni continue. E' vietata l'apertura di cave, torbiere, miniere, etc. E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici, depositi di attività di costruzione.
Densità edilizia per la RESIDENZA	a) 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; b) 0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
Densità edilizia per le INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE	a) R.C. 10% dell'intera superficie aziendale per tutte le aziende agricole b) R.C. 20% dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche c) R.C. 40% dell'intera superficie aziendale per le serre. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e sopra riportati alle lettere a), b), c), sono incrementati del 20 %.
Altezza massima	H max = m 7,50 <u>compresi</u> i volumi tecnici e le attrezzature tecnologiche, per i silos l'altezza massima è pari a 10 mt. previo parere della commissione per il paesaggio.
Piani fuori terra	n. 2 per le funzioni residenziali. È esclusa la possibilità di realizzare "nuovi" sottotetti, altresì è consentito il recupero.
Spazi per parcheggi	I parcheggi a servizio delle unità residenziali devono essere dimensionati nella quantità minima di mq 1 per ogni 10 mc di volume e secondo i disposti dell'art. 8 delle presenti norme. Eventuali <u>attività ricettive o di vendita dei prodotti agricoli</u> compatibili con la vigente legislazione in materia, devono provvedere alla localizzazione di aree a parcheggio nelle quantità di legge per le strutture commerciali. Questi spazi devono essere adeguatamente mitigati.
Prescrizione generale per zone E	Per minimizzare gli impatti ambientali dalle interferenze tra realtà agricole e insediamenti urbani, Si rimanda ai contenuti del R.L.I. e alla specifica normativa di settore (DDG 20109 del 29 dicembre 2005, D.lgs. 152/2006 s.m.i., DM 19 aprile 1999 "codice di buona pratica agricola), e di tutte le norme superiori anche se non espressamente citate.

Art. 21 Zona E1	Comparti Agricoli
Aree destinate alle attività agricole inedificabili	
Descrizione	Comprendono le parti di territorio comunale destinate anche parzialmente all'attività agricola meritevoli di particolare salvaguardia per il loro pregio ambientale e paesaggistico.
Ambiti agricolo strategici del PTCP	Gli ambiti agricoli di interesse strategico come individuati dal PTCP della Provincia di Lecco sono disciplinati dagli art. 56, 57 e 58 delle norme di attuazione del PTCP
Edificazione	E' vietato qualsiasi tipo di edificazione ivi comprese le recinzioni che potranno essere solo di carattere provvisorio quali staccionate H. cm. 100 e siepi in vivo.
Manutenzione di fabbricati esistenti	Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla manutenzione dei fabbricati esistenti e dotati delle urbanizzazioni primarie di legge, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza la modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti, alla data di adozione del PGT.
Destinazioni d'uso	Le aree comprese nei comparti "E1" restano vincolate per l'esercizio dell'attività agricola con divieto di qualsiasi edificazione di nuovo impianto.
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono vietate tutte le altre destinazioni non comprese nella fattispecie delle funzioni ammesse dalle disposizioni di legge.
NORME SPECIALI	I lotti compresi nei comparti E1 e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri dei comparti E. La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda posti nei comparti E1 anche se non contigui o di comuni contermini. Per gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui al punto Edificazione, della Zona E. Nei comparti E1 possono realizzarsi opere di compensazione paesaggistica ambientale, conseguenti a interventi di edificazione nei comparti E. Sono vietate la recinzioni fisse, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, da realizzare con manufatti leggeri sempre privi di muretti e fondazioni continue. E' vietata l'apertura di cave, torbiere, miniere, etc. E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici. E' fatto divieto assoluto di effettuare movimenti di terra sia in scavo che in riporto che abbiano carattere definitivo e modifichino lo stato originario dei luoghi. Le aree a "ciglioni" o a "terrazzamenti" costituiscono una valenza paesaggistica e devono essere conservate nella condizione originaria, anche coltivate, con divieto assoluto di modifica e livellamento.

ART. 22 Zona E2	Aree boschive
Descrizione	Comprende le parti di territorio comunale, coperte da boschi, che presentano caratteristiche paesaggistiche ambientali ritenute meritevoli di tutela. L'identificazione delle aree boscate sugli elaborati del PGT deve essere sempre verificata rispetto alle disposizioni della pianificazione sovraordinata, in particolare PIF Provincia di Lecco e PIF Parco della Valle del Lambro
Edificazione	E' vietata ogni nuova edificazione. E' permesso il restauro, il risanamento e la ristrutturazione degli edifici rustici esistenti, nel rispetto delle caratteristiche e delle tipologie edilizie preesistenti. Sono ammessi gli interventi di trasformazione finalizzati alla manutenzione del bosco, dei ciglioni e dei pendii, previa autorizzazioni di legge.
Destinazioni d'uso	Le aree classificate come zona boschiva nelle tavole del PGT, sono vincolate esclusivamente alla destinazione boschiva, e alla coltivazione del bosco.
Destinazioni d'uso non compatibili	Sono vietate tutte le altre destinazioni non compatibili con il bosco.
Norme speciali	Nei comparti E2 possono realizzarsi opere di compensazione paesaggistica ambientale, conseguenti a interventi di edificazione in altri ambiti e comparti.

	<p>Secondo quanto disposto negli elaborati di piano sono sempre attivabili progetti pubblici/privati di forestazione o ricomposizione paesaggistica della vegetazione ripariale.</p> <p>Sono vietate la recinzioni fisse e provvisorie, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, da realizzare con manufatti leggeri -staccionate H. cm. 100 e siepi in vivo- sempre privi di muretti e fondazioni continue.</p>
--	---

Art. 23 Zone R	Fasce di rispetto e invarianti
	Rispetto cimiteriale – corsi d'acqua – stradale - elettrodotti
Descrizione	Questa zona comprende le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto per l'allontanamento dell'edificazione dalle linee di traffico e dai corsi d'acqua, dagli elettrodotti.
Edificazione	<p>R1 - Rispetto cimiteriale: nell'area di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione permanente per rispetto ai servizi cimiteriali e per permettere il loro eventuale futuro ampliamento. Sono fatte salve le disposizioni del Piano cimiteriale, delle leggi e dei regolamenti vigenti.</p> <p>R2 - Rispetto stradale: Le aree comprese sono computabili nel calcolo della volumetria e della SL edificabile. E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione (compresi GPL e gas metano), nel rispetto delle normative antincendio e del Regolamento di attuazione del Codice della Strada.</p> <p>R3 - Rispetto corsi d'acqua: Si rimanda alla normativa contenuta nella Componente Geologica del PGT e rispettivi elaborati.</p> <p>R4 - Rispetto elettrodotti: Si deve fare riferimento alla normativa vigente in materia, le fasce di prima approssimazione disegnate negli elaborati del PGT sono di carattere indicativo e devono essere accertate con richiesta all'ente gestore in fase di presentazione dei titoli edilizi o strumenti attuativi.</p> <p>R5 – Rispetto pozzi acquedotto: Si rimanda alla normativa contenuta nella Componente Geologica del PGT e rispettivi elaborati.</p>
Manutenzione di fabbricati esistenti	Gli interventi edilizi relativi alla manutenzione dei fabbricati esistenti e dotati delle urbanizzazioni primarie di legge, sono assentiti nei modi e nei casi di legge, con i titoli abilitativi di legge. Sono limitati agli interventi di manutenzione che non ne alterino la sagoma, le destinazioni e le funzioni, fatte salve quelle ammesse dal Piano cimiteriale.
Destinazioni d'uso	Esercitano la funzione di rispetto e arretramento della edificazione prevista negli ambiti e nei comparti.
NORME SPECIALI	<p>Nelle fasce di rispetto possono realizzarsi opere di compensazione paesaggistica ambientale, conseguenti a interventi di edificazione in altri ambiti e comparti.</p> <p>Sono vietate la recinzioni fisse e provvisorie, escluse quelle di stretta pertinenza dei lotti già edificati, da realizzare secondo le specifiche disposizioni e le distanze di legge, all'interno delle singole fasce.</p>

TITOLO IV MOBILITA'

Art. 24	SISTEMA DELLA MOBILITA'
Mobilità	<p>Le aree destinate alla mobilità sono regolamentate dalla vigente legislazione in materia, con particolare riferimento al "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".¹¹</p> <p>Sono fatte salve le indicazioni del PTCP in merito alla viabilità esistente e prevista.</p> <p>Le descrizioni contenute nel presente articolo sono da ritenersi non esaustive in quanto rimandi ad una normativa di settore sovraordinata che può subire modifiche o integrazioni.</p>
Accessi carrai e spazi di sosta	<p>Gli accessi carrai e i parcheggi privati esistenti e graficamente compresi nelle sedi stradali, potranno essere diversamente localizzati a seguito di progetti e convenzionamenti approvati dalla Amministrazione competente.</p>
Definizione e classificazione delle strade	<p>Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:</p> <p>A – autostrade</p> <p>B – strade extraurbane principali</p> <p>C – strade extraurbane secondarie</p> <p style="padding-left: 20px;">Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia con banchine.</p> <p>D – strade urbane di scorrimento</p> <p>E – strade urbane di quartiere</p> <p style="padding-left: 20px;">Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.</p> <p>F – strade locali</p> <p style="padding-left: 20px;">Strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini dell'uso pubblico.</p> <p>F bis – itinerari ciclopedonali</p> <p style="padding-left: 20px;">Strada locale, urbana extraurbana o vicinale destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile, e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.</p> <p>Strada di servizio</p> <p style="padding-left: 20px;">Strada affiancata ad una strada principale avente la funzione di consentire la sosta e il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa.</p>
25.5 - Fasce di rispetto e di arretramento	<p>Sono le aree nelle quali, per motivi di sicurezza o per fini pubblici, non sono consentite opere che possano arrecare pregiudizio al bene che la norma locale, regionale o nazionale intende tutelare.</p> <p>Nella dottrina e nella prassi della pianificazione si distingue tra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fasce "di rispetto" quelle aree in cui non solo è vietata l'edificazione ma anche il semplice sviluppo di densità edilizia; - fasce "di arretramento" quelle aree in cui l'edificabilità è consentita purché essa sia arretrata di una certa distanza dal bene che si intende proteggere. <p>Le fasce di rispetto stabilite dalle varie leggi hanno ad oggetto: il demanio stradale, il demanio ferroviario, il demanio idrico, il demanio marittimo, il</p>

¹¹ - "Nuovo codice della strada", D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, aggiornato con D.Lgs. 10 sett. 1993 n. 360, DPR. 19 apr. 1994 n. 575, D.Lgs. 4 giugno 1997 n. 143, DM 28 dic. 1998.

	<p>demanio militare, gli aeroporti, i cimiteri, le cose di interesse artistico e storico, le bellezze naturali.</p> <p>Le fasce di arretramento sono le aree adiacenti ad assi viari di interesse primario; su dette aree non è ammessa l'edificazione tranne che per la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, di cui alle norme del presente articolo. Qualora tali aree non siano classificate edificabili dal PGT, la volumetria di pertinenza può essere trasferita dalle aree edificabili contigue, comprese nel medesimo ambito.</p>
<p>Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati.</p>	<p>1. <u>Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati</u>, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:</p> <p>a) 30 m per le strade di tipo A; b) 20 m per le strade di tipo D;</p> <p>2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.</p> <p>4. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a: a) m 3 per le strade di tipo A; b) m 2 per le strade di tipo D.</p>
<p>Fasce di rispetto fuori dai centri abitati.</p> <p>Muri di cinta</p> <p>Alberi di alto fusto</p> <p>Siepi vive</p>	<p>1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.</p> <p>2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:</p> <p>(...)</p> <p>c) 30 m per le strade di tipo C; d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice; e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.</p> <p>3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:</p> <p>(...)</p> <p>c) 10 m per le strade di tipo C.</p> <p>4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:</p> <p>(...)</p> <p>b) 3 m per le strade di tipo C, F.</p> <p>5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.</p> <p>6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.</p> <p>7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere</p>

	<p>stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.</p> <p>8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.</p>
Sede stradale	Superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.
Confine stradale	Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
Ciglio stradale (della strada)	Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). ¹²
Zona residenziale	Zona urbana in cui vigono particolari regole di circolazione a protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine.
Zona scolastica	zona urbana in prossimità della quale si trovano edifici adibiti ad uso scolastico, in cui è garantita una particolare protezione dei pedoni e dell'ambiente, delimitata lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e di fine". In queste zone scolastiche urbane potranno essere limitate o escluse la circolazione, la sosta o la fermata di tutte o di alcune categorie di veicoli, in orari e con modalità definiti con ordinanza del sindaco, ad eccezione degli scuolabus, degli autobus destinati al trasporto degli alunni frequentanti istituti scolastici, come anche dei titolari di contrassegno per invalidi.

¹² - DM 1 aprile 1968, n. 1404

TITOLO V

DISCIPLINA COMMERCIALE e FUNZIONI SPECIALISTICHE

Art. 25	FUNZIONI COMMERCIALI
Destinazioni d'uso commerciali: definizione	1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, limitatamente a quanto assume rilevanza sotto il profilo urbanistico, l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita.
Commi 1 e 2 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998	<ul style="list-style-type: none"> • per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; • per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale; • per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti; • per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti; • per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente • per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti; • per forme speciali di vendita al dettaglio: <ul style="list-style-type: none"> ○ la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi; ○ la vendita per mezzo di apparecchi automatici; ○ la vendita per corrispondenza o tramite televisione, o altri sistemi di comunicazione; ○ la vendita presso il domicilio dei consumatori o in altra sede diversa dalle aree pubbliche.
Definizione di superficie di vendita	<p>Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;</p> <p>Ai fini della presente normativa la S.d.V. può comprendere anche aree private all'aperto, esterne al locale (es. spazi aperti dei quali l'esercente ha la disponibilità), non computabili nella SL.</p>
Dotazione di servizi	Come da art di Pds
Dotazione di parcheggi pertinenziali	1/10 volume come da art.pdr

Art. 26	FUNZIONI SPECIALISTICHE
Cabine elettriche gas acqua	<p>Le cabine di trasformazione dell'energia o altro possono essere realizzate alle seguenti condizioni speciali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le cabine di trasformazione sono considerate opere di Urbanizzazione Primaria (D.M. 13.01.1970 n°. 227 e succ.). - Tali costruzioni sono escluse dai vincoli di volumetria relativi alla zona in cui sorgeranno e potranno essere edificate a confine e comunque nel rispetto delle norme relative alle distanze tra i fabbricati (L.R. 16.08.1982 n°. 52). - Le cabine elettriche e del gas possono sorgere all'interno delle fasce di rispetto stradale (Circ. Ministero Lavori Pubblici n°. 5980 del 30.12.1970).
Stazioni di rifornimento carburante	<p>Comparti destinati alla formazione di stazioni di servizio per autoveicoli ed agli spazi di sosta per gli automezzi posti lungo la viabilità.</p> <p>Per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione del d.c.r. 29 settembre 1999 n°. VI/1309, della L.R. n°. 24/2004, della D.c.R. VIII/834 del 12 maggio 2009 e della D.G.R. VIII/9590 del 11 giugno 2009.</p>
Edificazione stazioni di rifornimento	<p>L'edificazione è ammessa con permesso di costruire convenzionato, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso, con una superficie minima del lotto di 300 mq. e con un rapporto di copertura massimo pari al 10% dell'area, escluse le tettoie a copertura dei distributori, incrementato di un ulteriore 20% per attività di officina meccanica ed esposizione.</p> <p>Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede, o in sua assenza, dal ciglio stradale.</p>
Destinazioni d'uso ammesse	<p>Sono ammesse le attrezzature connesse all'attività principale di cui al recedente punto, quali tettoie, autolavaggi, officine meccaniche, chioschi per il ristoro e per commercio minuto.</p>

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 27	NORME TRANSITORIE E DISPOSIZIONI FINALI
Salvaguardia dei Piani Attuativi vigenti	<p>In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e vigenti alla data di adozione della presente variante generale di PGT, anche se non specificamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione, se già stipulata, per tutto il periodo di validità della stessa.</p>
Piani Attuativi parzialmente attuati o decaduti	<p>Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione della presente variante generale al PGT, attuati solo in parte e poi decaduti dovrà essere prodotto a cura e spese dell'operatore privato un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già realizzata e di quella residua prevista da detta convenzione.</p> <p>A seguito dell'atto ricognitivo la realizzazione della residua capacità edificatoria sulle aree ancora non edificate dovrà essere oggetto di nuove disposizioni di piano, da assumere con variante al Piano delle Regole, fatto salvo quanto previsto all'art. 16 delle presenti norme.</p>

	<p>In caso di decadenza dello strumento attuativo, la nuova pianificazione dell'area è demandata ad una attuazione in variante al Piano delle Regole fatto salvo quanto previsto all'art. 16 delle presenti norme.</p>
<p>Salvaguardia recuperi anticipati del sottotetto, ex art. 47 c. 5 NTA 2014</p>	<p>Sono fatte salve, sino all'approvazione del presente PGT, le richieste di titolo per interventi con previsione di recupero anticipato dei sottotetti, di cui all'art. 47 c.5 del PGT 2014, per cui è stato avviato il procedimento prima della data di adozione del presente PGT, fino all'esaurimento delle volumetrie previste e conteggiate dell'ufficio tecnico competente.</p>

