

COMUNE DI CROSIO DELLA VALLE

Provincia di Varese

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI



PGT

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi di:
Legge n° 1150/1942
Legge Regionale n° 12/2005
e successive modificazioni e integrazioni

Adottato il 25/07/2012
con delibera C.C. n° 16

Approvato il:
con delibera C.C.n.:

PIANO DELLE REGOLE

elaborato 11 PR

Parametri e indici del tessuto consolidato

PROFESSIONISTI INCARICATI:

Prof. Arch. Antonello Boatti
Prof. Arch. Giuseppe Boatti
Arch. Loretta Gherardi

collaboratori:

Arch. Federica Zambellini
Arch. Patrizia Drammis
Arch. Veronica Mirarchi
Arch. Domenico Orlandi Arrigoni

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:



INDICE

| | |
|---|----|
| <i>TITOLO I</i> | 4 |
| <i>DISPOSIZIONI GENERALI</i> | 4 |
| Cap. I - GENERALITÀ..... | 5 |
| Art. 1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole..... | 5 |
| Art. 2 Campo di applicazione del Piano delle Regole | 6 |
| Cap. II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI..... | 6 |
| Art. 3 Indici urbanistici e parametri edilizi | 7 |
| <i>TITOLO II</i> | 12 |
| <i>ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</i> | 12 |
| Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE | 13 |
| Art. 4 Interventi urbanistici preventivi..... | 13 |
| Art. 5 Intervento edilizio diretto..... | 14 |
| Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO | 15 |
| Art. 6 Piani di Recupero (P.R.) | 15 |
| Cap.III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO..... | 16 |
| Art.7 Permesso di costruire o altro titolo abitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti | 16 |
| Art. 8 Utilizzazione degli indici | 17 |
| Art. 9 Definizione delle categorie di attività costruttiva..... | 18 |
| Cap. IV - URBANIZZAZIONE | 19 |
| Art. 10 Urbanizzazione primaria..... | 19 |
| Art. 11 Urbanizzazione secondaria | 20 |
| <i>TITOLO III</i> | 21 |
| <i>NORME GENERALI E PARTICOLARI</i> | 21 |
| Cap. I - NORME GENERALI..... | 22 |
| Art. 12 Destinazione d'uso | 22 |
| Art. 13 Distanze | 23 |
| Art. 14 Norme per il computo della cubatura | 25 |
| Cap. II - NORME PARTICOLARI..... | 28 |
| Art. 15 Tutela e sviluppo del verde | 28 |
| Art. 16 Recinzioni | 29 |
| Art. 17 Scale esterne | 31 |
| Art. 18 Box, spazi di parcheggio privati e accessori..... | 32 |
| Art. 19 Attività produttive ammesse | 34 |
| Art. 20 Tutela dei luoghi di devozione..... | 35 |
| <i>TITOLO IV</i> | 36 |
| <i>PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE</i> | 36 |
| Cap. I - SUDDIVISIONE IN AMBITI | 37 |
| Art. 21 Ambiti | 37 |
| Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'. 39 | |

| | | |
|---|---|----|
| Art. 22 | Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali..... | 39 |
| Art. 23 | Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti..... | 41 |
| Cap. III | – AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE | 43 |
| Art. 24 | Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale | 43 |
| Art. 25 | Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive | 44 |
| Art. 26 | Ambiti per le attrezzature di interesse comune..... | 45 |
| Art. 27 | Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali..... | 46 |
| Art. 28 | Ambiti per parcheggi privati..... | 47 |
| Art. 29 | Ambito soggetto a Progetto Speciale PS2 | 48 |
| Art. 30 | Ambiti per servizi tecnologici..... | 49 |
| Cap. IV | – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI | 50 |
| Art. 31 | Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento | 50 |
| Art. 32 | Ambito soggetto a Progetto Speciale PS1 | 58 |
| Art. 33 | Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente..... | 60 |
| Art. 34 | Ambiti B2 di completamento residenziale – If 0,60 mc/mq..... | 64 |
| Art. 35 | Verde privato di rilevanza paesistica | 68 |
| Art. 36 | Ambiti a verde privato..... | 69 |
| Art. 37 | Ambiti residenziali dei piani attuativi vigenti | 70 |
| Cap. V | - AMBITI PRODUTTIVI | 71 |
| Art. 38 | Applicazione agli ambiti D di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione | 71 |
| Art. 39 | Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale a slp esistente..... | 72 |
| Art. 40 | Ambiti D2 di completamento industriale e artigianale | 75 |
| | (Uf = 0,6 mq/mq Rc = 40%) | 75 |
| Art. 41 | Ambiti D3 di completamento industriale e artigianale | 78 |
| | (Uf = 0,8 mq/mq Rc = 40%) | 78 |
| Art. 42 | Ambiti D4 di completamento industriale e artigianale speciale | 81 |
| Art. 43 | Ambiti D5 di completamento terziario | 82 |
| Art. 44 | Ambiti D6 zona mista artigianale - residenziale..... | 84 |
| Art. 45 | Distributori di carburanti | 85 |
| Art. 46 | Cabine di trasformazione dell'energia elettrica..... | 86 |
| Art. 47 | Piani attuativi e impianti elettrici..... | 87 |
| Art. 48 | Campi elettromagnetici..... | 88 |
| Cap. VI | - AMBITI AGRICOLI..... | 89 |
| Art. 49 | Ambiti E agricolo..... | 89 |
| Art. 50 | Edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi..... | 92 |
| <i>TITOLO V.....</i> | | 94 |
| <i>NORME SPECIALI E TRANSITORIE.....</i> | | 94 |
| <i>CAP. I – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE</i> | | 95 |
| Art. 51 | Boschi esistenti (PIF) non interessanti da previsioni urbanistiche | 95 |
| Art. 52 | Rispetto ambientale..... | 96 |
| <i>CAP. II – NORME SPECIALI.....</i> | | 97 |
| Art. 53 | Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso..... | 97 |
| <i>CAP. III – NORME TRANSITORIE.....</i> | | 99 |

| | | |
|---------|--|-----|
| Art. 54 | Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti e validità transitoria di titoli abilitativi. | 99 |
| Art. 55 | Norme di tutela dall'inquinamento acustico e idrico..... | 100 |
| Art. 56 | Energia, inquinamento atmosferico, inquinamento luminoso, da radon e da amianto e politiche del sottosuolo | 101 |

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. I - GENERALITÀ

Art. 1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

- Elaborato 11PR: Parametri e indici per il tessuto urbano consolidato
- Elaborato 12PR: Ambiti funzionali
- Elaborato 13PR: Aree e immobili assoggettati a tutela – LR 12/2005 e s.m.i, art 10 bis punto 7 lettera c)
- Elaborato 14PR: Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione
- Elaborato 15PR: Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico
- Elaborato 16aPR: Progetto Speciale PS1 di via IV Novembre
- Elaborato 16bPR: Progetto Speciale PS2 di via Sant'Apollinare – parcheggio interrato privato

Le norme contenute nel Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica sono da intendersi come prescrittive e non superabili e riferite ai parametri minimi al di sotto di quali non è possibile procedere per ogni intervento edilizio (Permesso di Costruire, DIA, SCIA, ecc) ed anche in assenza di interventi edilizi nel caso di semplice richiesta di modificazione di destinazione d'uso. Gli elementi normativi contenuti nel presente elaborato e per quanto di competenza nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, sono conformi alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia.

Art. 2 Campo di applicazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17.08.1942 n.1150 e Legge 6.08.1967 n.765) limitatamente agli ambiti del territorio consolidato, degli immobili assoggettati a tutela, delle aree e degli edifici a rischio di compromissione e di incidente rilevante, delle aree destinate all'agricoltura e delle aree di valore paesaggistico – ambientale secondo le prescrizioni delle presenti Norme, degli Elaborati 12PR, 13PR, 14PR, 15PR, 16aPR, 16bPR e della Componente geologica, idrogeologica e sismica (Allegato 5 del PGT).

Per ogni utilizzo ai fini dell'edificazione e del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica valgono oltre alle prescrizioni contenute negli elaborati 5DP, 9PS, 11PR, gli elaborati 12 PR per il Piano delle Regole e 10 PS per il Piano dei Servizi e, per le sole aree di trasformazione, l'elaborato 5DP, 6DP e 7DP.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano delle Regole abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal Piano delle Regole stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti. Per essi, nel caso non si provveda all'adeguamento di cui sopra, è consentita solamente la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 3 Indici urbanistici e parametri edilizi

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica dei vari ambiti del Piano delle Regole.

St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di tutte le rimanenti racchiuse nei perimetri dei piani attuativi, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli Elaborati 5DP, 6DP, 7DP, 10PS e dagli elaborati 4DP, 9PS, 11PR.

Sono da escludere dalla St le aree di proprietà pubblica eventualmente ricadenti nei perimetri dei piani attuativi già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il Piano delle Regole si attua a mezzo di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, subordinati o meno all'approvazione di eventuali Piani Attuativi.

Sono da escludere ai fini del suo computo gli spazi pubblici previsti dal Piano (urbanizzazioni primarie, aree per la viabilità pedonale, ciclabile e veicolare, e urbanizzazioni secondarie).

Sono escluse dalla Sf le aree di proprietà pubbliche e ad uso pubblico consolidato già in uso come strade pubbliche alla data di adozione del PGT.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) e al netto del vano scale/ascensore. Si specifica che la superficie del vano scala/ascensore è comprensiva per ogni piano della superficie di: proiezione delle rampe; pianerottoli; corridoi di smistamento; atri di ingresso; vano ascensore, ecc. misurati tutti al netto dei muri perimetrali condivisi con altri ambienti ed al lordo di muri delimitanti il vano scala dall'esterno.

Sono altresì escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme vigenti per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extracorse;

- b) le superfici dei piani interrati e seminterrati con altezza netta interna non maggiore di mt. 2,50;
- c) le superfici dei soppalchi interni all'abitazione che abbiano le caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale di Igiene;
- d) i porticati pubblici o privati e le logge rientranti (anche se comprese tra tre murature perimetrali).

Per il computo della superficie lorda di pavimento relativamente ai box, agli accessori, valgono le disposizioni di cui agli articoli 14 e 18.

Nel caso di tettoie aperte esse non costituiscono mai slp ai fini del computo della volumetria.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone ove sia specificamente indicato nelle norme.

Sc = Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte.

Sono escluse le parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 1,50 di profondità.

Se lo sporto è superiore a 1,5 metri tutto lo sporto deve essere conteggiato come Sc.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

H = Altezza massima di un fabbricato (max)

Per i fabbricati esistenti o da realizzare nei diversi ambiti l'altezza massima - H max - è calcolata dallo spiccatto del marciapiede o dalla careggiata stradale pubblica adiacente l'ingresso pedonale principale della costruzione al punto più alto di intersezione tra il manto e il paramento esterno misurato all'estradosso dell'elemento strutturale.

Nei terreni in forte pendenza nel lato a valle l'altezza dell'edificio misurata nella sua quota inferiore non può superare di 2,50 mt l'altezza massima stabilita in ciascun ambito.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° per i diversi ambiti in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Le altezze massime devono far riferimento al profilo naturale del terreno che non deve in alcun modo essere modificato.

Va = Volume assegnato (mc)

E' la quantità massima edificabile, espressa in mc, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale volume è calcolato secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

Ve = Volume esistente (mc)

E' la quantità di volumetria esistente calcolata con le modalità previste dall'art. 14.

Slp a = Superficie lorda di pavimento assegnata (mq)

E' la quantità massima edificabile, espressa in mq, laddove sia precisato esplicitamente in normativa.

Tale Slp è calcolata secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.

Ipp = Indice di permeabilità profonda (mq/mq)

È la quota di Sf per la quale si garantisce la permeabilità profonda.

Per superficie permeabile in modo profondo si intende la parte di superficie fondiaria delle aree di trasformazione ed espansione soggette a piano attuativo in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.

L'indice minimo è:

per le zone residenziali e per le attrezzature
pubbliche e di interesse pubblico
(40%)

Ipp= 0,4 mq/mq

per le zone produttive e commerciali – terziarie
(15%)

Ipp= 0,15 mq/mq

La superficie drenante e scoperta dei fabbricati da non adibire a posto macchina o deposito dovrà essere conforme a quella stabilita dal Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Tipologie delle coperture

In tutti gli ambiti a destinazione residenziale, la copertura di tutti i nuovi edifici sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche storiche e paesaggistico – ambientali del Comune.

In particolare negli ambiti A - Nuclei di Antica Formazione le coperture saranno realizzate di norma a falde inclinate con le pendenze, le tecniche e i materiali indicati dall'elaborato 15PR.

In generale le terrazze ricavate nelle coperture a falde inclinate saranno realizzate come da abaco (elaborato 15PR) e negli ambiti A dovranno essere visibili solo verso gli affacci interni ai cortili.

Negli ambiti A inoltre, la posa di eventuali pannelli fotovoltaici o solari termici non dovrà avvenire su falde di fronti prospettanti spazi o aree pubbliche.

In tutti gli ambiti, esclusi gli ambiti A, la copertura a falda inclinata deve avere pendenza minima del 30%. Non sono ammesse pendenze inferiori.

Le modalità di esecuzione delle coperture dei box negli ambiti diversi dall'ambito A sono definite nel successivo art. 18 delle presenti norme.

Trasformazioni edilizie onerose

Valgono le prescrizioni di cui alle leggi vigenti e in particolare sono soggetti a versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo le seguenti trasformazioni edilizie:

- tutte quelle che ricadono nei piani attuativi vigenti a carattere residenziale e produttivo
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere residenziale (elaborato 7DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti di trasformazione a carattere produttivo (elaborati 7DP)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi se comportanti un incremento volumetrico (anche se derivante dal recupero di volumetria dovuto al calcolo dei vani scala da detrarre dal volume totale esistente così come stabilito all'art. 14 del presente elaborato)
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi se comportano modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) secondo le casistiche citate all'art. 53 del presente elaborato.
- tutte quelle che ricadono negli ambiti B1, B2, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi se comportanti un incremento volumetrico derivante dalla realizzazione dei sottotetti secondo la normativa dell'art. 14.
- tutte quelle previste negli ambiti E salvo nei casi di esenzione dal pagamento degli oneri a favore dei conduttori dei fondi previste dalla legge vigente.
- tutte le ristrutturazioni edilizie negli ambiti B1, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D6, nel verde privato e negli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi.
- tutte le modificazioni volumetriche e di destinazione d'uso comprese nei piani attuativi vigenti o nei piani attuativi previsti dalla pianificazione vigente precedentemente all'adozione del PGT (artt. 37, 54)

Per gli ambiti A le trasformazioni che comportano versamento di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono riferite alle seguenti modalità:

- recupero dei rustici ad uso residenziale
- riabilitazione generale degli edifici residenziali
- tutte le sopraelevazioni
- tutti gli ampliamenti, ricostruzioni e recuperi
- tutti i recuperi di volume attraverso la chiusura di vani aperti
- tutti gli interventi di modifica di destinazione d'uso (sia con opere sia senza opere) come definiti all'art. 53 del presente elaborato.

Nei casi di Piani di Recupero che si sostituiscano alle modalità di intervento tutte le trasformazioni e gli interventi previsti sono soggetti al pagamento totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o a realizzazione di opere a scomputo.

L'entità degli oneri, la loro riduzione, il versamento del contributo del costo di costruzione e della quota relativa allo smaltimento dei rifiuti sono stabiliti dalla legge vigente e dalle deliberazioni comunali.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 Interventi urbanistici preventivi

Si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate dagli elaborati 11PR, 12PR come definite dalle presenti Norme.

Essi si informano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il PGT e il progetto edilizio.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dall'articolo 6 e da quanto indicato nell'elaborato 11PR e 12PR. I piani di intervento urbanistico preventivo, riferiti al Piano delle Regole, sono:

- a) Piani di Recupero ai sensi dell'Art. 28 della Legge 457/78;
- b) Piani di lottizzazione di cui all'Art. 28 della Legge n.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni;

All'interno di tutti gli interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) nell'ambito della superficie fondiaria residenziale, così come è prevista la realizzazione di strade locali di disimpegno della viabilità veicolare interna, in egual modo dovranno essere previsti, a carico dei lottizzanti, percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria da realizzarsi in fregio della viabilità locale o separatamente ad essa, anche se non esplicitamente previste dal PGT. In fase di pianificazione attuativa è necessario che venga verificata la sostenibilità viabilistica delle singole trasformazioni.

Inoltre, preventivamente, nel caso di trasformazioni su aree industriali dismesse o inquinate è fatto obbligo di provvedere alle opere di bonifiche dell'area stessa prima del rilascio del titolo abilitativo ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Art. 5 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto, nelle forme previste dalle leggi vigenti, viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo o nel caso di piano urbanistico preventivo successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme e dagli articoli 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 della L.R. 12/2005.

In sede di rilascio di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, DIA, SCIA, ecc) nel caso di coperture di nuovi fabbricati o di rifacimenti di vecchie coperture dovranno essere rispettate le disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto per il contenimento degli eventi infortunistici nel comparto edile" di cui al Decreto n. 119 del 14/01/2009 della D.G. Sanità della Regione Lombardia (identificativo atto n. 1368) già richiamati dalla Circolare Regionale n. 4/SAN del 23/01/2004.

Tutti i progetti, sia per le nuove costruzioni e ampliamenti sia per gli interventi su edifici esistenti, che riguardano il Piano delle Regole, il Documento di Piano e il Piano dei Servizi vanno presentati all'Ufficio Tecnico Comunale in versione cartacea e in formato digitale – pdf su CD.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 6 Piani di Recupero (P.R.)

Negli ambiti A dei *Nuclei di Antica Formazione soggetti a Modalità di intervento* che coincidono complessivamente con le zone di recupero di cui alla legge 457/78 è sempre possibile ricorrere allo strumento urbanistico del Piano di Recupero.

In tutti gli interventi soggetti a Piano di Recupero l'ammontare delle relative opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo (i cui valori di riferimento come prezzi saranno quelli dell'ultimo Listino della Camera di Commercio di Varese pubblicato prima della adozione del Piano di Recupero, scontati del 20%) deve essere congruamente superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti applicando le tabelle riportate nella delibera comunale di approvazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento della presentazione del Piano di Recupero. Nel caso in cui, la zona fosse già sufficientemente urbanizzata, o il nuovo intervento non richieda la realizzazione di nuove opere urbanizzative, sarà facoltà dell'amministrazione comunale, chiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione eventualmente anche non di stretta competenza dell'ambito soggetto a PR o l'integrale corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

I Piani di Recupero non possono riferirsi a un singolo edificio, ma devono identificare un'unità minima riconoscibile, come ad esempio un'intera corte senza riferimento a una determinata superficie, o una frazione organica e funzionale di una corte.

Cap.III - L'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Art.7 Permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, il Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti è subordinato all'approvazione definitiva dei piani di cui al Capitolo II delle presenti Norme e alle condizioni previste dalle relative convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, il permesso di costruire o altro titolo abilitativo equivalente ai sensi delle leggi vigenti è rilasciato ai sensi delle Leggi vigenti, con modalità di richiesta ed autorizzazione, contenuti ed elaborati definiti dalla L.R. 12/2005 al cap. II art.. 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42.

La normativa di ogni singolo ambito del Piano delle Regole indica le categorie di intervento ammesse e le loro caratteristiche essenziali, con riferimento a quelle definite all'art. 27 della L.R. 12/2005.

Art. 8 Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude l'approvazione di ogni ulteriore titolo edificatorio che generi nuova volumetria, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Contestualmente alla richiesta di permesso di costruire o titoli edificatori equivalenti è prodotta una dichiarazione attestante il grado di utilizzazione dell'indice di fabbricabilità nel lotto interessato.

Se la superficie fondiaria relativa ad una richiesta di costruzione risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate, gli indici previsti dal PGT dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Art. 9 Definizione delle categorie di attività costruttiva

Le categorie di attività costruttiva sono definite dalle vigenti disposizioni in materia e in particolare all'art. 27 della L.R. 12/2005.

Norme particolari sono contenute al successivo Art. 31 relativamente alle zone soggette a modalità di intervento negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento.

Cap. IV - URBANIZZAZIONE

Art. 10 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti a rendere edificabile un'area, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, art. 12 DPR 6-6-2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

Esse sono:

- a. Strade
- b. Fognature
- c. Rete idrica
- d. Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione
- e. Pubblica illuminazione
- f. Spazi di verde inerenti la viabilità
- g. Spazi di sosta o di parcheggio
- h. Piste / percorsi ciclopedonali

Art. 11 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale, elencate nel D.M. del 02.04.1968, comprendenti le opere di cui all'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n° 847, modificato dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive leggi e disposizioni in materia nazionali e regionali lombarde e più esattamente:

- a) Ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale
- b) Ambiti a verde e attrezzature sportive
- c) Ambiti per l'istruzione (asili nido, scuola dell'infanzia, primarie, secondarie)
- d) Ambiti per le attrezzature di interesse comune
- e) Ambiti per parcheggi pubblici residenziali, industriali e commerciali
- f) Spazi verdi e accessori per piste / percorsi ciclopedonali

TITOLO III

NORME GENERALI E PARTICOLARI

Cap. I - NORME GENERALI

Art. 12 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni del presente elaborato; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.

Ai sensi dell'Art.51 della L.R.12/2005 si definisce *principale* la destinazione d'uso qualificante e *complementare* quella che la integra.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. 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 ai sensi dell'art 1.della L.R. n. 4 del 14-03-2008.

Il passaggio da una destinazione *principale* a una destinazione *complementare* e viceversa è libero.

Determinano un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi o attrezzature i cambi di destinazione d'uso tra residenza industria, terziario e commercio nelle loro diverse combinazioni a partire dai seguenti parametri minimi di riferimento:

- residenza 26,5 mq/ab
- commercio 100% della slp
- industria e artigianato 20% della Superficie Territoriale
- terziario 100% della slp

Le variazioni di standard urbanistici al mutare delle destinazioni d'uso sono meglio definite dal successivo art. 53.

Art. 13 Distanze

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano al netto dei balconi con ingombro inferiore a m 1,50 e delle scale a giorno limitatamente a quelle che conducono al piano rialzato.

Non si calcolano le distanze di cui al presente articolo nei confronti di costruzioni provvisorie e rimovibili.

1) Distanze minime tra fabbricati

Nei Nuclei di Antica Formazione le distanze minime tra fabbricati sono quelle rilevabili graficamente dall'Elaborato 14PR (Modalità di intervento e prescrizioni puntuali per gli edifici del Nucleo di Antica Formazione).

In tutti gli altri ambiti è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semisomma delle altezze, (come definite al precedente Art. 3), dei fabbricati prospettanti con un minimo di mt. 10.00 nel caso che almeno una delle pareti prospettanti sia finestrata. Tale norma si applica anche nel caso di edifici prospettanti insistenti sulla medesima proprietà.

Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del PGT, la distanza minima potrà essere ridotta a m 0,00, nel caso che tali costruzioni sorgano a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, significando che l'edificazione potrà avvenire in aderenza a detto edificio e per una lunghezza pari a quella del suo fronte oppure a 5 metri dal fabbricato esistente a confine se nessuna delle pareti prospettanti è finestrata.

Fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate stabilita dai precedenti capoversi, distanze tra fabbricati inferiori a quanto qui prescritto potranno essere autorizzate previa stipula di convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali sia interposta strade, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale definita dagli elaborati 10PS e 12PR, e aumentata di:

- m 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per lato da misurarsi dal ciglio della strada, per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà della loro altezza con un minimo di m 5,00.

Distanze inferiori dovranno essere accompagnate da convenzioni con i confinanti debitamente registrate e trascritte.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica e all'interno del perimetro del piano attuativo medesimo.

Art. 14 Norme per il computo della cubatura

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la Slp dei piani abitabili, adibiti a residenza, per l'altezza virtuale di ml 3,00 purchè l'altezza effettiva di interpiano non sia superiore a mt. 4,00. In caso contrario per il calcolo del volume verrà utilizzata l'altezza effettiva di interpiano.

Per "altezza di interpiano", in questo caso, si intende la differenza tra la quota del pavimento finito di un determinato piano e quella dell'intradosso della soletta sottostante.

In caso di copertura inclinata, nel caso in cui l'altezza media di ogni singola falda, (anche solamente di una) intesa come media tra il punto interno più alto e quello più basso non sia superiore a mt. 4,00, il volume si calcolerà moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di mt. 3,00. Diversamente si utilizzerà il volume effettivo del sottotetto ottenuto dalla somma del volume di tutte le figure geometriche solide che lo compongono da dimostrare mediante elaborato in 3D debitamente quotato.

Eventuali controsottotetti o solette intermedie, quale sia il piano dell'edificio in cui si trovino, non modificano i parametri per il calcolo volumetrico.

In tutti i casi la misura dell'interpiano non dovrà essere calcolata in corrispondenza di travi e/o travetti.

Il sottotetto non viene computato come volume qualora l'ambiente delimitato dalla copertura sia occasionalmente ispezionabile con botola.

I sottotetti esistenti alla data di adozione del presente PGT non vengono computati come volume qualora l'altezza media delle singole falde determinata tra il punto interno più alto (intradosso del colmo o punto di incontro delle falde) e quello più basso sia minore di mt. 2,40. Non vengono considerati nel computo del volume anche eventuali porzioni di nuovi sottotetti realizzati mediante chiusura di terrazzi scoperti soprastanti locali di abitazione esistenti e complanari a sottotetti anch'essi esistenti. L'esclusione dal volume opera a condizione che dette nuove porzioni di sottotetti abbiano altezza interna media come sopra determinata, inferiore a mt. 2,40 e pendenza uguale a quella del tetto esistente.

Per i sottotetti realizzati con permessi di costruire o denunce di inizio attività non ancora scaduti alla data di adozione del presente P.G.T., fino alla data della loro scadenza continuano a valere le norme del previgente P.R.G. ai fini dell'eventuale loro esclusione dal calcolo del volume.

Nei nuovi fabbricati o negli ampliamenti di quelli esistenti, se l'altezza di interpiano in corrispondenza del colmo è superiore a ml 2,50 il sottotetto, se accessibile con scale fisse e permanenti, è conteggiato come volume secondo il calcolo geometrico di cui al precedente secondo capoverso.

Se il sottotetto sarà riscaldato, dovrà essere realizzato idoneo isolamento termico nel rispetto delle prescrizioni della L. 10/91 e della vigente normativa regionale in materia di contenimento dei consumi energetici.

Ai fini della esclusione dal computo della volumetria dei muri perimetrali e delle strutture orizzontali, si applicano le norme previste dalla Legge Regionale 26/95 e s.m.i. o di eventuali leggi successive in materia di isolamento termico.

Le serre bioclimatiche se esposte nell'arco sud-est e sud-ovest, quali strutture completamente trasparenti e apribili, intese come sistemi solari passivi non rientrano nel calcolo del volume così come specificato dalla Legge Regionale 39/2004.

In ogni caso, come prescritto dalla normativa regionale (LR 34/2004 art. 4.4) il progetto di eventuali serre bioclimatiche dovrà dimostrare la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile per riscaldamento invernale attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio.

Il calcolo del volume quindi in caso di utilizzo di serre bioclimatiche dovrà essere accompagnato da una specifica relazione tecnica e da un progetto che valuti il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra.

Indipendentemente dal computo delle volumetrie l'altezza massima di gronda reale ed effettiva rimane determinata ai sensi dell'art. 3 del presente elaborato e dalle specifiche per i singoli ambiti.

Si definiscono locali interrati i locali totalmente illuminati ed areati da sole bocche di lupo o illuminati e areati artificialmente, al di sotto della quota +0,00 calcolata dallo spiccatto del marciapiede o dalla carreggiata stradale pubblica adiacente l'ingresso pedonale principale della costruzione o, se in presenza di profilo naturale del terreno, calcolata senza prendere in considerazione nessuna alterazione delle quote del medesimo.

Si definiscono locali seminterrati i locali diversi da quelli di cui al precedente capoverso e con pavimento collocato a una quota inferiore di almeno 50 cm rispetto a quella dello spiccatto di marciapiede, di strada carrabile o di percorso pedonale adiacente all'ingresso pedonale dell'edificio o, se in presenza di profilo naturale del terreno, a quella esistente, senza prendere in considerazione nessuna alterazione delle quote del medesimo.

I locali seminterrati (ad eccezione dei box) vengono considerati nel calcolo della volumetria se la parte emergente misurata tra la quota dello spiccatto del marciapiede o, in assenza di esso, dalla carreggiata stradale pubblica prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione maggiorata di 15 cm e l'intradosso della soletta emergente è superiore a mt 1,00.

In questo caso si distinguono due diverse fattispecie:

- la parte emergente è compresa tra metri 1,00 e 1,50 rispetto alla quota zero: viene conteggiata ai fini volumetrici la sola differenza tra metri 1,00 e la maggiore altezza della parte emergente
- la parte emergente è superiore a metri 1,50 rispetto alla quota zero: viene conteggiata ai fini volumetrici tutta la volumetria del seminterrato calcolata come slp per l'altezza di interpiano intesa come differenza tra la quota del pavimento finito e l'intradosso del solaio soprastante.

Per il computo delle volumetrie inerenti la realizzazione di box e locali accessori si rimanda all'art. 18 del presente elaborato.

Per gli ambiti B1 a volume esistente (art.33), è sempre possibile saturare il volume residuo come previsto dal successivo art. 34.

Per gli ambiti degli edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi (art. 50) e solo per essi, è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

Nei Nuclei di Antica Formazione ove ricorra il termine Volume esistente non si applica quanto disposto nel precedente capoverso.

Nel caso esistano vani scale esterni agli edifici (scale aperte) con la finalità di migliorare il decoro urbano e di migliorare le condizioni igienico sanitarie è possibile procedere alla chiusura del vano scale e l'intero volume o la slp derivante da tale chiusura non sono computati ai fini della verifica volumetrica.

La chiusura del volume dovrà essere effettuata in aderenza al perimetro del vano scale senza ampliamenti di alcun tipo.

Condizione indispensabile per poter chiudere i vani scale esterni è che siano verificate le distanze minime di cui al precedente articolo 13.

Inoltre, in tutte le zone urbanistiche ad eccezione degli ambiti A, e in tutti gli edifici anche se la loro destinazione d'uso è in contrasto con le previsioni del P.G.T.:

- nel rispetto del rapporto di copertura previsto per la zona di appartenenza e nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente art. 13 è possibile realizzare nuovi vani scala chiusi e coperti non conteggiati come volumetria, sempre che tale costruzione non sia giustificata dalla soppressione del vano scala interno esistente
- nel rispetto delle distanze minime di cui al precedente art. 13 è possibile realizzare nuovi vani ascensore non conteggiati come volumetria né superficie coperta, sempre che tale costruzione non sia giustificata dalla soppressione del vano ascensore interno esistente.

Cap. II - NORME PARTICOLARI

Art. 15 Tutela e sviluppo del verde

Oltre a quanto disposto in materia dalle normative vigenti, tutti gli interventi edificatori dovranno tutelare le essenze d'alto fusto esistenti fatte salve differenti determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Sulle aree scoperte non pavimentate delle zone private nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione dovranno essere posti a dimora, qualora non fossero già esistenti, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq.

Nelle aree pubbliche in cui sia prevista la realizzazione di edifici per servizi sulle aree scoperte non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustacee e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 2 gruppi e di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Nel caso di insufficiente spazio all'interno della superficie fondiaria per la piantumazione delle aree verdi nelle quantità di cui al secondo capoverso, le specie, le piante ad alto fusto e gli arbusti verranno messi a dimora in aree pubbliche su indicazione e in accordo con l'Amministrazione Comunale e la spesa conseguente sarà a totale carico degli aventi titolo edificatorio.

Nelle aree pubbliche destinate a verde pubblico, verde attrezzato per lo sport, standard per le attività produttive e parcheggi, sulle aree non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustacee e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 4 gruppi e di 2 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Art. 16 Recinzioni

Le recinzioni in tutti gli ambiti del Piano delle Regole e in tutte le aree di trasformazione prospettanti su spazi e aree pubbliche e di uso pubblico non dovranno presentare pareti cieche in misura superiore al 30% dello sviluppo della parte di recinzione trasparente e sono sempre escluse le lastre prefabbricate comunque finite superficialmente. Le porzioni di pareti cieche non potranno essere continue per la loro entità massima, ma dovranno essere interrotte da parti di recinzione trasparente.

Le recinzioni saranno realizzate con uno zoccolo di muratura di altezza massima di 50 cm con sovrapposta inferriata con riferimento all'abaco dei materiali - elaborato 15 PR con valore di indirizzo, che garantisca la trasparenza.

Negli ambiti A, oltre al rigoroso rispetto delle prescrizioni contenuti negli elaborati 14PR e 15PR, vale per le recinzioni, la norma specifica di cui al successivo art. 30.

E' ammessa la piantumazione arretrata rispetto la recinzione di siepi sempreverdi arbustacee, di altezza massima di metri 2,50 e comunque uguali all'altezza massima della recinzione.

Nei casi di piantumazione di siepi e di essenze rampicanti dovranno essere messi a dimora alle distanze previste dal Codice Civile salvo diverse pattuizioni con i confinanti.

L'altezza massima delle recinzioni divisorie di proprietà private è di metri 2,50.

L'altezza massima delle recinzioni prospettanti su aree o spazi pubblici sarà di mt. 2.10 dal piano del marciapiede stradale o in assenza di questo da più cm. 15 dal piano della pavimentazione della strada più prossima. Nel caso in cui vengano realizzati tettucci a copertura degli accessi pedonali e/o carrai, il punto più alto di tali strutture non potrà essere maggiore di mt. 2.50 come sopra misurati.

Sono assolutamente vietati nelle recinzioni prospettanti spazi o aree pubbliche reti fitte o teli coprenti anche in coesistenza con siepi in quanto non garantiscono la trasparenza.

In generale valgono le seguenti norme.

1. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione;
2. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate:
 - a) con muro pieno costruito in opera;
 - b) con muretto o cordolo sovrastato da reti, cancellate o siepi;
 - c) con reti e siepi;
 - d) con pali infissi al suolo e rete di protezione.
3. Per quanto possibile, esse devono allinearsi con quelle limitrofe, al fine di mantenere l'unità compositiva.
4. I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono aprirsi all'interno della proprietà.
5. Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed opportunamente inserite nel contesto della struttura.
6. I cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellula devono essere dotati di dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.
7. I cancelli carrai su strade e spazi pubblici ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso, fuori dalla sede stradale.

8. In caso di terreno in pendenza la recinzione deve avere un profilo a gradoni, che, rispettando l'altezza massima prescritta, si raccordi con i manufatti esistenti.

Negli ambiti A è possibile prevedere chiusure all'ingresso della corte e recinzioni interne ad esse secondo le disposizioni e indicazioni specificate nel successivo articolo 31.

Art. 17 **Scale esterne**

Le scale esterne saranno consentite esclusivamente per accedere dal piano terra a piano rialzato e saranno comunque coperte.

Esse saranno realizzate con riferimento all'elaborato 15 PR – Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico.

In merito alla possibilità di chiudere i vani scala esterni aperti esistenti si rimanda al precedente articolo 14.

Art. 18 Box, spazi di parcheggio privati e accessori

Sono definiti box tutti i fabbricati destinati al ricovero degli automezzi.

Sono definiti spazi di parcheggio privati i luoghi aperti o coperti da tettoie (aperte su tre lati) adibiti alla sosta degli automezzi.

Sono definiti accessori tutti i fabbricati destinati a cantine, lavanderie (adibite esclusivamente a questa funzione), depositi, locali immondizia, locali caldaia, ripostigli esterni, cassette in legno per attrezzi.

Il presente articolo non fa riferimento ai parcheggi pubblici che sono regolati dal successivo art. 27.

In ogni nuova costruzione residenziale devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per parcheggio privati (salvo diverse prescrizioni contenute negli elaborati 14PR e 16aPR) necessari a garantire 2 posti auto per alloggio di dimensioni superiori ai 75 mq e di un posto auto per alloggio inferiore o uguale a 75 mq con dimensione minima pari a 2,50x5,00 mt = 12,50 mt = 1 posto auto. Detti spazi di parcheggio non potranno in alcun modo avere superficie complessiva inferiore a quella minima da reperire obbligatoriamente ai sensi della Legge 122/89 nella misura di 1mq ogni 10mc di costruzione.

Tutte le norme relative ai box e agli accessori sono valide per tutte le nuove realizzazioni compresi gli ampliamenti.

Per la determinazione del volume di box nuovi o esistenti si moltiplicherà la S.L.P. del box per l'altezza effettiva di interpiano come determinata dalle presenti norme. In caso di copertura non orizzontale si moltiplicherà la S.L.P. per l'altezza media di interpiano.

E' sempre obbligatorio, sia per le nuove realizzazione di box e accessori sia per gli eventuali ampliamenti, la presentazione all'Ufficio Tecnico di una planimetria con la posizione, la dimensione, le distanze, i materiali utilizzati oltre che dei prospetti al fine del rilascio del Titolo Abilitativo.

Tutti gli edifici destinati a box ed accessori dovranno avere copertura a falda con pendenza non inferiore al 10% ad eccezione del caso di fabbricati aderenti all'edificio principale per i quali è possibile realizzare copertura piana dei box e degli accessori solo se destinata a terrazza usufruibile dall'edificio principale stesso con le regole di cui al successivo capoverso.

Negli ambiti A, tutti gli edifici destinati a box ed accessori dovranno avere portoni ad ante o basculanti rivestite in legno e comunque secondo le prescrizioni e indicazioni dell'elaborato 15PR. In tutti gli altri ambiti è preferibile che tutti gli edifici destinati a box ed accessori abbiano portoni ad ante o basculanti metalliche rivestite in legno.

Le autorimesse nei nuovi edifici da realizzare nelle aree di trasformazione saranno interrato o costruite preferibilmente internamente alla superficie coperta dell'edificio.

Negli ambiti del Piano delle Regole di norma dovranno essere realizzati come nel precedente capoverso. Nel caso di costruzione esterna vanno rispettate le norme edilizie dei successivi paragrafi “Fabbricati al piano terra all'esterno della sagoma del corpo di fabbrica” e “Fabbricati al piano terra aderenti all'edificio principale”.

Per quanto riguarda i box e i locali accessori si distinguono i seguenti casi:

Fabbricati interrati:

I box interrati o parzialmente interrati non generano mai volume

Fabbricati al piano terra all'interno della sagoma del corpo di fabbrica:

I box non generano volume se hanno altezza netta interna uguale o inferiore a 2,40 mt. Non è ammesso l'uso di controsoffittature; eventuali altezze parziali differenti da altre dello stesso piano possono essere determinate o con un rialzo del pavimento o con una doppia soletta. Diversamente contribuiscono al calcolo del volume.

Fabbricati al piano terra all'esterno della sagoma del corpo di fabbrica:

Sia i box che i locali accessori dovranno avere copertura a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10% e altezza massima nel punto più alto pari a 3,00 mt misurata dalla quota di riferimento +0,00 (è possibile tuttavia, previo dimostrazione di migliore inserimento nel contesto eseguire i box con copertura piana ad esempio con tetto verde o predisposti per installazione di impianti fotovoltaici o solari).

Tali box e accessori dovranno essere realizzati di norma a confine. Nel caso in cui l'altezza interna (costante o media in caso di soffitto inclinato) misurata a partire dalla quota 0.00 sia inferiore a mt. 2,40 i box non generano volume, ma contribuiscono al calcolo della superficie coperta. Diversamente contribuiscono al calcolo del volume

Se l'altezza del punto più alto del tetto di copertura non sarà superiore a mt. 2,50, il box o l'accessorio potranno essere edificati a confine senza necessità di autorizzazione da parte della proprietà confinante. Diversamente occorrerà ottenere specifica autorizzazione dai proprietari confinanti, mediante convenzione debitamente registrata e trascritta.

Fabbricati al piano terra aderenti all'edificio principale:

Box posti al piano terra aderenti all'edificio principale dovranno avere copertura a doppia falda, altezza massima al colmo pari a 3,00 mt e altezza interna non maggiore di mt. 2,40. Nel caso di soffitto inclinato l'altezza media non dovrà essere maggiore di 2,40 mt. Nel rispetto delle suddette condizioni essi non generano volume, ma contribuiscono al calcolo della superficie coperta. Diversamente contribuiscono al calcolo del volume.

E' possibile realizzare copertura piana dei box solo se destinata a terrazza usufruibile dall'edificio principale.

Art. 19 Attività produttive ammesse

Ogni nuova attività produttiva, ogni modifica del tipo di produzione nonché ogni ampliamento di quelle esistenti va notificata all'Amministrazione Comunale che ne verificherà le compatibilità ai sensi del presente articolo.

All'interno degli ambiti del Piano delle Regole sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali. La nuova edificazione sarà consentita solo previo presentazione dal richiedente di una relazione tecnica che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente gli standards riportati nel Regolamento di Igiene vigente nel Comune di Crosio della Valle, nonché la produzione di rifiuti tossici e nocivi.

Analogamente, nell'interno di tali ambiti non sono consentiti nuovi insediamenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe e quelle a Rischio di Incidente Rilevante fatta salva la possibilità di presentare la dichiarazione di cui al precedente capoverso.

Per le attività relative a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe e per quelle a Rischio di Incidente Rilevante esistenti sul territorio sono invece consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni.

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dal Regolamento di Igiene vigente nel Comune di Crosio della Valle.

Art. 20 Tutela dei luoghi di devozione

Tutti i luoghi di devozione (immagini sacre all'aperto, edicole, cappelline, etc.) sono sottoposti a vincolo di tutela e mantenimento.

E' possibile, previo dimostrazione tecnica di fattibilità e su richiesta dell'Amministrazione Comunale, effettuare lo spostamento di tali strutture per inderogabili esigenze di interesse generale assicurando il riposizionamento in modo più adeguato e provvedendo nel contempo anche alla manutenzione straordinaria di tali strutture (immagini sacre all'aperto, edicole, cappelline, etc.).

TITOLO IV

PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Cap. I - SUDDIVISIONE IN AMBITI

Art. 21 Ambiti

Tutto il territorio comunale è diviso nei seguenti ambiti, come indicato nell'elaborato 12PR:

Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità:

- ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali;
- ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti

Ambiti pubblici e di interesse generale:

- ambiti a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale;
- ambiti a verde pubblico e attrezzature sportive;
- ambiti per le attrezzature di interesse comune;
- ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali;
- ambiti per parcheggi privati;
- ambito soggetto a Progetto Speciale PS2;
- ambiti per servizi tecnologici;

Ambiti per insediamenti prevalentemente residenziali:

- ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento;
- ambito soggetto a Progetto Speciale PS1
- ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente;
- ambiti B2 di completamento residenziale –(If = 0,60 mc/mq);
- verde privato di rilevanza paesistica
- verde privato
- ambiti residenziali dei Piani Attuativi Vigenti (cfr artt. 37, 54 del presente elaborato)

Ambiti produttivi:

- ambiti D1 di completamento industriale / artigianale a slp esistente
- ambiti D2 di completamento industriale / artigianale
 $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$ $R_c = 40\% S_f$
- ambiti D3 di completamento industriale / artigianale
 $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$ $R_c = 40\% S_f$
- ambiti D4 di completamento industriale e artigianale speciale
- ambiti D5 di completamento terziario
- ambiti D6 zona mista artigianale / residenziale
- Distributori di carburanti

Ambiti agricoli:

- ambiti E agricolo
- edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi

Ambiti di valore paesaggistico – ambientale

- Boschi esistenti (PIF)
- area a rispetto ambientale

Cap. II - AMBITI INEDIFICABILI O CON LIMITAZIONI ALL'EDIFICABILITA'

Art. 22 Ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali

Sono destinati alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni. Negli ambiti per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) e aree di parcheggio.

Negli ambiti per la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile e relativi rispetti stradali non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di installazioni di chioschi smontabili, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, insegne pubblicitarie e cartellonistica viaria nel rispetto delle prescrizioni del Codice della strada e relativi regolamenti, purché arretrate quanto necessario dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso che sia presente nel progetto la sottoscrizione dell'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e fatta salva ogni prescrizione del codice della strada. Sono ammesse strutture di diverse tipologie, conformi comunque al Codice della Strada, purché convenzionate e in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Il perimetro tratteggiato determina i limiti ultimi ammessi per l'edificazione rispetto alla viabilità (fatte eccezione pensiline, stazioni di servizio, distributori di carburante, ecc).

Le aree comprese tra il limite ultimo ammesso per l'edificazione e la sede stradale sono computate ai fini dell'edificabilità secondo gli specifici parametri e indici edilizi e secondo quanto previsto all'art 3 del presente elaborato.

E' possibile presentate richieste in deroga alle norme sopra esposte all'Autorità che ha competenza sulla strada a cui si riferisce la zona di rispetto limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti.

La deroga concessa dall'autorità competente vale anche per l'Amministrazione Comunale nel caso l'autorità competente sia diversa da quest'ultima, fermi restando i massimi volumetrici edificabili eventualmente riconosciuti nel Piano delle Regole per quell'ambito.

Nei nuovi interventi è prescritto l'uso di materiali ecologici (asfalti bio – compatibili e colle naturali anti – smog).

Ai fini di una corretta definizione delle fasce di rispetto stradale si riportano i seguenti parametri :

- l'ampiezza del limite di rispetto stradale è individuata in scala grafica negli elaborati (3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR);
- gli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed nei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso sono quelli descritti nella normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.)
- le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sono quelle specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I nuovi tratti stradali, la riqualificazione di quelli esistenti e gli interventi sulle intersezioni, in particolar modo quello in corrispondenza della prosecuzione di via delle Fontanacce sulla rotatoria esistente, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente approvata con DGR 27/09/2006 n. 8/3219.

Art. 23 Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici e degli elettrodotti

Sono indicati con questa denominazione quegli ambiti che sono destinati dal Piano delle Regole ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (acquedotti, metanodotti, strade, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

- **ambiti di rispetto cimiteriale:** dove, ai sensi dell'Art. 338 del Testo Unico di cui al R.D. 24 luglio 1934 n°1265 e successive modificazioni, è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatte salve le modifiche e integrazioni di cui all'Art. 28 della Legge 1 agosto 2002 n°166. Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi.

L'ambito di rispetto cimiteriale disegnato negli elaborati 3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR corrisponde a quanto previsto dall'autorizzazione alla riduzione dell'area di rispetto cimiteriale del Comune di Crosio della Valle così come già riportato nel PRG pre-vigente.

- **ambiti di rispetto dei pozzi pubblici:** tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della Componente geologica, idrogeologica e sismica (L.R. 12/05 Art. 57b) allegata al PGT (Allegato 5) e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalla citata componente geologica.

I nuovi condotti fognari ricadenti nella fascia di rispetto dei pozzi dovranno essere realizzati in rispetto delle direttive di cui al punto 3.1 All. 1 alla D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizi.

Per quanto riguarda gli ambiti di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 Art.5 del D.Lgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'Art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le aree di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.Lgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

• **ambiti di rispetto degli elettrodotti:**

L'edificabilità dei suoli non è consentita all'interno di tale fascia di rispetto, mentre è ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio e a verde pubblico attrezzato.

Le linee degli elettrodotti presenti sul territorio comunale indicate con apposita simbologia negli elaborati 3a DP e 13PR sono:

- linea Terna da 132 kV
- linea Enel (MT Daverio)
- linea Enel (MT Crosio)

La fascia di rispetto per la linea Terna da 132 kV, riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3a DP e 12PR, è stata dimensionata sulla base del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 29/05/2008 che determina le distanze di prima approssimazione (Dpa) nei "casi semplici" e cioè senza intersezione o raddoppi di elettrodotti in ml 30 mediamente per lato fatto salvo che in tali fasce non siano previste o in atto attività di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici nei quali comunque la permanenza di persone non sia inferiore a 4 ore.

La fascia di rispetto per le linee Enel (MT Daverio e MT Crosio), riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3a DP e 12PR è pari a 6 metri per lato secondo le normative vigenti in materia.

Cap. III – AMBITI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Art. 24 Ambito a verde pubblico residenziale, industriale e commerciale

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti tra loro da specifica simbologia e sono riservati a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni ad uso bar, info point, chioschi e servizi igienici.

Oltre a quanto previsto dall'Art. 15 "Tutela e sviluppo del verde", si applica, per le costruzioni sopra previste, il seguente indice:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,01 \text{ mq/mq}$

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Art. 25 Ambito a verde pubblico e attrezzature sportive

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.
Sono riservati agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

Si applica il seguente indice:

1) indice di utilizzazione fondiaria

per impianti coperti

Uf = 0,25 mq/mq

per impianti scoperti

Uf = 0,50 mq/mq

Nell'ambito della Uf consentita per gli impianti coperti è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 150).

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Art. 26 Ambiti per le attrezzature di interesse comune

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia. Sono riservati alle seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sanitarie, religiose. Sono consentite destinazioni commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato assegnate in concessione a privati su aree o immobili di proprietà pubblica.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione, (ad esclusione delle attrezzature ricreative e commerciali) e agli Enti ecclesiastici per quanto di propria competenza (culto, istruzione, ricreazione, ecc).

Per quanto riguarda le attrezzature ricreative e commerciali è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale che garantisca l'asservimento ad uso pubblico.

E' ammessa la realizzazione di una abitazione per il gestore o per il custode con dimensioni da determinare con apposita convenzione da concordare con il Comune.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti regionali e nazionali.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,45 mq/mq |
| 2) altezza massima | H = 9,50 m |

Senza ricorrere a variante urbanistica in tali ambiti è ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole d'infanzia, scuole primaria e secondaria e laboratori attrezzati per fini scolastici e di formazione) con i medesimi parametri e indici di cui al precedente capoverso.

I percorsi pedonali dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Art. 27 Ambiti per parcheggi pubblici per le aree residenziali, industriali e commerciali

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia. Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente al Comune oppure nell'ambito dei piani attuativi ai privati come opera eseguita direttamente eventualmente a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e con le procedure previste dalle vigenti leggi e norme sui Lavori pubblici.

I parcheggi, nei quali sono previsti anche i posti per disabili nel numero minimo stabilito dalla legge e i percorsi pedonali di accesso dovranno essere realizzati garantendo il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo alle pendenze longitudinali / trasversali e alle pavimentazioni.

Inoltre per quanto riguarda i parcheggi pubblici interrati è possibile affidare l'esecuzione ai privati nell'ambito di una convenzione che regoli le modalità di concessione d'uso del sottosuolo.

L'Amministrazione Comunale provvede in questo caso a regolamentare l'assegnazione attraverso adeguati bandi pubblici.

Nei parcheggi pubblici in superficie saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'Art. 15

Nei parcheggi pubblici interrati la destinazione del soprasuolo dovrà essere prevalentemente di verde pubblico e spazi pedonali.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

E' sempre possibile, attraverso asservimento o regolamento d'uso, destinare parcheggi privati all'uso pubblico ai sensi di quanto stabilito dall'art. 9 punto 10 della LR 12/2005 e s.m.i.

Negli ambiti definiti dal Piano delle Regole è possibile monetizzare i parcheggi pubblici derivanti dal cambio di destinazione d'uso ai sensi del successivo art. 53.

Infine nel caso di destinazione residenziale per ampliamenti di abitazioni unifamiliari non esiste obbligo di cessione / realizzazione di parcheggi pubblici.

Art. 28 Ambiti per parcheggi privati

Sono delimitati da apposita campitura e contraddistinti da specifica simbologia.
Sono riservati al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta e di manovra per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi privati relativi alle attività produttive e residenziali.

Nei parcheggi privati in superficie saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'Art. 15

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Art. 29 Ambito soggetto a Progetto Speciale PS2

L'ambito soggetto a Progetto Speciale PS2, localizzato in via Sant'Apollinare, interessa un'area libera in adiacenza del nucleo storico per la quale è prevista la realizzazione di parcheggi interrati privati.

Il progetto inoltre prevede la formazione di un piccolo parcheggio pubblico lungo la strada e una sistemazione superficiale di uno spazio di uso pubblico.

Il progetto è soggetto a presentazione di permesso di costruire convenzionato.

I parcheggi pubblici e lo spazio di uso pubblico saranno ceduti gratuitamente al Comune secondo le prescrizioni contenute nell'elaborato 16bPR che se accettato e sottoscritto dalle parti consente la realizzazione diretta dell'intervento attraverso il citato permesso di costruire convenzionato.

Viste le particolari caratteristiche dell'intervento in esso non si calcola il parametro dell'Indice di permeabilità profonda (Ipp).

Art. 30 Ambiti per servizi tecnologici

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine e centrali di trasformazione energia elettrica, telefonia fissa e mobile, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Relativamente alla salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano si rimanda alle disposizioni di cui al D.Lgs 2 febbraio 2001, n. 31 (in Suppl. ordinario n. 41 alla Gazz. Uff., 3 marzo, n. 52). - Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano e alla D.G.R. n° 15137 del 27.06.1996 e comunque per l'area compresa in una circonferenza di raggio di 10 metri dal centro del pozzo è inibito qualsiasi tipo di attività.

Gli impianti necessari allo sviluppo delle tecnologie della telefonia mobile possono essere realizzati negli ambiti di cui al presente articolo in regime di concessione d'uso se la proprietà dell'area è pubblica. Tale installazione, con le medesime procedure di concessione d'uso, possono essere realizzate anche nei parcheggi pubblici o, con il consenso delle proprietà interessate, in aderenza agli edifici industriali.

L'installazione non potrà avvenire in prossimità degli edifici pubblici, ovvero di insediamenti abitativi (distanza minima ml 200).

Le installazioni inoltre sono soggette al rispetto della D.Lgs 1 agosto 2003 n° 259 art. 87 e 88 e allegato 13.

Inoltre l'altezza di antenne poste sopra edifici deve essere almeno superiore a 5 metri rispetto al piano di posa dell'antenna medesima.

Nell'installazione di nuove antenne si deve tener conto degli edifici esistenti e di quelli che potranno sorgere in base alla normativa urbanistico edilizio vigente.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Cap. IV – AMBITI PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 31 Ambiti A - Nuclei di Antica Formazione soggetti a modalità di intervento

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tali ambiti il Piano delle Regole prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano.

Le destinazioni ammesse, precisate nel medesimo articolo 31, confermano o modificano quelle esistenti in rapporto alla loro compatibilità con la prevalente destinazione residenziale.

In questi ambiti, individuati con apposita campitura nell'elaborato 14PR l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nell'elaborato 14PR Modalità di intervento e prescrizioni puntuali e nell'elaborato 15PR guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico. Tali ambiti costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'Art. 27 della L. 457/78.

Il PGT vista l'alta finalità di giungere al recupero e al miglioramento delle condizioni generali dei nuclei storici e per consentire e agevolare il processo di risanamento assume come stato di fatto degli edifici ricadenti negli ambiti A il rilievo grafico fedele dello stato attuale accompagnato da accurata documentazione fotografica anche in considerazione della difficoltà di accertare la conformità dello stato di fatto consolidatosi in un arco di anni molto lungo con le relative autorizzazioni.

Ogni trasformazione quindi dello stato di fatto è esclusivamente collegata alla realizzazione delle modalità di intervento e delle prescrizioni puntuali contenute nel Piano delle Regole.

Per le motivazioni di cui ai commi precedenti, in questi ambiti non è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti a fini abitativi previsto dal Titolo IV, Capo I della L.R. 12/2005.

Le modalità di intervento previste, fatto salvo quanto contenuto all'art. 27 della LR 12/2005 e ad integrazioni di esso, sono:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria

E' la categoria riservata a quegli edifici che si presentano in condizioni buone e per i quali non sono necessari grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante.

2) Restauro

Si riferisce a quegli edifici (compresi murature storiche, edicole, ecc) che hanno pregio artistico o monumentale. In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

3) Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo, senza aumento di volume, modificando le facciate e le coperture rispettando le prescrizioni puntuali contenute nell'elaborato 14PR "Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione" di Crosio della Valle e nell'elaborato 15PR "Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico", e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante mantenendo rigorosamente gli allineamenti delle cortine edilizie esistenti.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali - *Risanamento conservativo con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina e comunque secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 14PR).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione - *Risanamento conservativo con possibilità di recupero di volume attraverso la chiusura di vani aperti* è possibile la chiusura e lo sfruttamento volumetrico degli spazi determinati dai vani aperti secondo le indicazioni dell'elaborato 14PR e dell'elaborato 15PR (guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione - *Risanamento conservativo con indicazione della sagoma di ricostruzione – ampliamento – recupero* sarà possibile l'ampliamento nella sola porzione indicata nell'elaborato 14PR con altezza pari a quella dell'edificio principale esistente e limitrofo e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni puntuali (elaborato 14PR) e dell'abaco morfologico (elaborato 15PR).

4) Riabilitazione generale degli edifici residenziali

E' riservata ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione - *Riabilitazione generale degli edifici residenziali con possibilità di recupero di volume attraverso la chiusura di vani aperti* è la chiusura e lo

sfruttamento volumetrico degli spazi determinati dai vani aperti secondo le indicazioni dell'elaborato 14PR e dell'elaborato 15PR (guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico).

Al piano terra è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc destinati all'uso residenziale per box per residenti.

5) Recupero dei rustici ad uso residenziale

E' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nell' Elaborato 15PR Guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico fatta eccezione per gli specifici casi elencati nel successivo capoverso. In questo caso al piano terra è fatto obbligo di riservare un mq ogni 10 mc recuperati all'uso residenziale per box per residenti.

Salvo diversa indicazione nell'elaborato 14PR, non è ammessa la chiusura dei corpi porticati o delle logge aperte in quanto l'eventuale chiusura potrebbe causare una discontinuità con altre strutture aperte presenti a confine.

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione - *Recupero dei rustici ad uso residenziale con sopraelevazione* sarà possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina e comunque secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 14PR).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione - *Recupero dei rustici ad uso residenziale con possibilità di recupero di volume attraverso la chiusura di vani aperti* è possibile la chiusura e lo sfruttamento volumetrico degli spazi determinati dai vani aperti secondo le indicazioni dell'elaborato 14PR e dell'elaborato 15PR (guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico).

Negli edifici identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato 14PR, Modalità di intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione - *Recupero dei rustici ad uso residenziale con indicazione della sagoma di ricostruzione – ampliamento – recupero* sarà possibile l'ampliamento nella sola porzione indicata nell'elaborato 14PR con altezza pari a quella dell'edificio principale esistente e limitrofo e comunque sempre nel rispetto delle prescrizioni puntuali (elaborato 14PR) e dell'abaco morfologico (elaborato 15PR).

6) Recupero dei rustici e degli accessori

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, depositi, magazzini o box.

Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

7) Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione

Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti nell'elaborato 14PR Modalità d'intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione, sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alla modalità d'intervento prevista nelle aree libere circostanti e comunque secondo quanto stabilito dal medesimo elaborato 14PR.

8) Manutenzione e formazione di aree verdi

Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti, curati e ampliati, almeno nella dimensione disegnata nell'elaborato 14PR Modalità d'intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione. E' consentito realizzare piccoli percorsi pedonali e parti pavimentate per posti auto nella misura massima di 20% della superficie intera del cortile.

9) Manutenzione del verde storico

I giardini storici individuati con apposita campitura nell'elaborato 14PR "Modalità d'intervento e prescrizioni puntuali degli edifici del Nucleo di Antica Formazione" saranno mantenuti con le cautele dovute agli impianti arborei storici.

In tali aree a verde è consentita la realizzazione di strutture in ferro e vetro (serre – limonaie e verande addossate agli edifici esistenti) per una superficie massima di slp pari al 2% dell'intera area a verde storico.

Per i giardini di origine storica è possibile la realizzazione di vasche, fontane, piscine scoperte senza realizzazione di strutture in elevazione di alcun tipo. La realizzazione può avvenire solo previa presentazione di permesso di costruire su aree non impegnate da alcuna alberatura. In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti, nonché essere in possesso delle autorizzazioni nei casi previsti dalla legge per la tutela del patrimonio naturale, storico e artistico.

I boschi identificati nell'elaborato 5DP come "Boschi da tutelare nel perseguimento del traguardo / obiettivo di conservazione e valorizzazione del verde storico" e nell'elaborato 12PR come "Boschi da tutelare negli ambiti A" vanno integralmente salvaguardati.

10) Sistemazione pavimentazione in porfido

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in porfido, in lastre e/o cubetti, secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 15PR).

11) Sistemazione pavimentazione in pietre naturali

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in lastre di pietre naturali secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 15PR).

12) Sistemazione pavimentazione in rizzata

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzata secondo una trama ed un disegno che devono essere definiti nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 15PR).

13) Sistemazione pavimentazione in ghiaia

Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in ghiaia o con altre pavimentazioni secondo la tipologia e i materiali descritti nei tre punti precedenti (10, 11, 12) e comunque tale sistemazione deve essere disegnata nel progetto avendo come riferimento l'abaco morfologico (elaborato 15PR).

14) Manutenzione della pavimentazione esistente

Tali aree sono soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni esistenti o con altre pavimentazioni di cui ai punti 10, 11 e 12.

15) Sistemazione pavimentazione in autobloccanti

Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in autobloccanti (mix di colori) secondo una trama tipo consolare (vedi abaco elaborato 15PR) che deve essere definita nel progetto.

Nell'ambito degli spazi aperti sono necessari la sistemazione e il decoro dei muri di cinta (in particolare conservando e valorizzando le tessiture storiche dei muri) e delle cancellate da riqualificare secondo le indicazioni delle prescrizioni puntuali (elaborato 14PR) e della guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 15PR).

In particolare nell'elaborato 14PR sono indicate due distinte tipologie di corte, ed in particolare:

- con la lettera A le corti da dotare di un'unica chiusura all'ingresso
- con la lettera B le corti per le quali è consentita la realizzazione di recinzioni interne.

La realizzazione di tali recinzioni, adeguatamente rappresentate nel medesimo elaborato 14PR, si concede per comprovata necessità al fine di tutelare la sicurezza e la proprietà dei cittadini evitando l'intrusione di estranei, migliorando la fruibilità della corte oltre ad una migliore garanzia per la custodia dei minori i quali potranno avere spazi protetti senza dover accedere liberamente alla pubblica via.

Le recinzioni interne potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- altezza massima della recinzione = 1,25 mt
- la recinzione dovrà essere realizzata con cancellata in ferro a disegno semplice o comunque secondo le caratteristiche di cui all'elaborato 15PR.
- Il muretto di base dovrà essere realizzato in mattoni ed avere un'altezza massima di 0,25 mt
- I simboli di chiusura indicati nell'elaborato 14PR sono indicativi e possono essere variati e rettificati in sede di richiesta della prescritta autorizzazione

Infine, tutti gli edifici soggetti a modalità di intervento sono appositamente numerati nell'elaborato 14PR e ad ogni numero corrispondono, nel medesimo elaborato, delle indicazioni specifiche, per esempio: modificazione antoni ingresso box, ripristino intonaco civile, sostituzione tapparelle con persiane, ecc.

Negli ambiti soggetti a modalità di intervento sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) residenza;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;

c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;

e) attrezzature a carattere religioso;

f) uffici pubblici;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

g) Artigianato di servizio e altre attività artigiane con l'esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale, nonché delle attività insalubri di I classe e di quelle che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti

h) ristoranti, bar;

i) commercio al dettaglio, esercizi di vicinato di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa. Non è ammesso in quanto incompatibile con le caratteristiche urbanistiche della zona, l'insediamento di generi quali, ad esempio, giardinaggio - bricolage - hobbistica - auto accessori - prodotti per l'agricoltura - materiali e prodotti per l'edilizia e in generale tutte le attività che richiedono ampie superfici di vendita.

l) teatri e cinematografi;

m) uffici privati;

n) alberghi e pensioni.

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato fatte salve specifiche prescrizioni contenute nel presente articolo.

Negli ambiti sopracitati il Piano delle Regole si attua di norma per intervento edilizio diretto.

In tutti i casi di incremento volumetrico se esistono accessori o corpi annessi della medesima proprietà è obbligo per quest'ultima la sistemazione dei corpi accessori annessi.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 05/09/1994.

E' sempre possibile la divisione interna e la trasformazione di un'unità immobiliare in due o più unità.

Viceversa è sempre ammessa l'unificazione di più unità immobiliari.

Tuttavia la divisione fisica delle unità immobiliari deve essere contenuta all'interno del costruito esistente in volumi chiusi. Non è ammessa la suddivisione di porticati, logge, terrazze e balconi con murature e strutture fisse. Per i porticati logge, terrazze e balconi sono consentite solo suddivisioni con elementi mobili di arredo esterno quali fioriere ed elementi in legno verticali a grata per rampicanti o simili.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale o i proprietari intendano predisporre un Piano di Recupero ai sensi dell'art 28 della legge 457/78, fermo restando quanto stabilito al precedente art. 6, il volume oggetto di recupero, calcolato come stabilito al precedente art. 14, sarà quello dei fabbricati già adibiti ad abitazione o recuperabili a tale uso secondo le indicazioni dell'elaborato 14PR. Lo stesso vale per il recupero dei rustici, degli accessori e dei box.

In tali casi rimangono vincolanti le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti il mantenimento dei volumi, il recupero dei rustici in termini di quantità complessiva e le destinazioni d'uso ammesse, mentre l'assetto complessivo della zona può essere differente nel progetto di Piano di Recupero rispetto a quanto risulti dalle Modalità di intervento e dalle prescrizioni puntuali (elaborato 14 PR) mantenendone tuttavia le linee fondamentali e non potendo in nessun caso modificare le modalità di intervento del restauro e del risanamento conservativo.

In ogni caso sarà obbligato rispettare le tipologie edilizie e le cortine edilizie verso strada esistenti nonché le prescrizioni generali contenute negli elaborati 14PR e 15PR.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate nel presente articolo.

Nell'ambito del piano di recupero, in caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, dovrà essere assicurato uno standard nella misura prevista dalle presenti norme mediante cessione di aree interne al comparto o in caso di impossibilità a reperire dette aree, mediante loro monetizzazione secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

I parcheggi privati di competenza delle varie destinazioni d'uso previste dal PR dovranno essere reperiti eventualmente anche in sottosuolo all'interno delle aree di pertinenza nel rispetto dell'indice di permeabilità profonda prescritto dal precedente art. 3.

E' facoltà del Sindaco richiedere l'applicazione dell'Art.28, ultimo comma, della legge urbanistica integrata, anche se non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

In ogni caso comunque i proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio, qualunque sia la modalità di intervento in cui ricadono compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti

dall'abaco morfologico (Elaborato 15PR) conservando e ripristinando le tessiture murarie storiche.

Al termine di ogni intervento edilizio comportante la modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati, in sede di collaudo delle opere o di richiesta del certificato di agibilità, è fatto obbligo di produrre idonea ed adeguata documentazione fotografica a colori attestante l'avvenuto rispetto delle finiture contenute negli elaborati progettuali ed in conformità alle prescrizioni contenute nell'elaborato 14PR.

Art. 32 Ambito soggetto a Progetto Speciale PS1

L'ambito soggetto a Progetto Speciale PS1, localizzato in via IV Novembre prevede la sistemazione di un lotto libero di pertinenza di costruzioni residenziali e rurali residue attraverso la realizzazione di un nuovo edificio che, sia nella scelta dei materiali sia nella tipologia costruttiva, fa riferimento agli edifici storici limitrofi seppur utilizzando moduli architettonici contemporanei.

Tale costruzione, disegnata e normata nell'elaborato 16aPR, è arretrata rispetto all'attuale filo stradale affinché sia possibile la formazione, attraverso la creazione di un portico al piano terra del medesimo edificio, di un passaggio pubblico pedonale oltre che l'allargamento della strada su cui si affaccia.

Inoltre è previsto l'ampliamento stradale di via del Roccolo all'incrocio di via IV Novembre.

La sistemazione di questo lotto è completata dal progetto di adeguati box / posti auto disegnati in relazione allo spazio aperto a verde oltre che in rapporto a un edificio rustico che il PGT trasforma ad uso residenziale.

In tale ambito si applicano i seguenti indici e parametri:

| | |
|--|------------------|
| 1) volume massimo assegnato | V max = 1.600 mc |
| 2) altezza massima | H max = 6,50 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc = 1/3 |
| 4) cessione area per ampliamento di via IV Novembre | 103 mq |
| 5) cessione extracomparto per ampliamento via del Roccolo | 50 mq |
| 6) area da monetizzare | 180 mq |

Viste le particolari caratteristiche dell'intervento in esso non si calcola il parametro dell'Indice di permeabilità profonda (Ipp).

La porzione del lotto indicato nell'elaborato 16aPR come "ampliamento della strada esistente" dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune secondo le prescrizioni contenute nell'elaborato 16aPR e comunque all'atto della stipula della convenzione o al termine dei lavori relativi alla realizzazione di tutte le opere previste dal PS1.

La porzione destinata all'ampliamento stradale di via del Roccolo all'incrocio di via IV Novembre rappresenta una pertinenza extra comparto e costituisce parte essenziale del progetto speciale PS1.

Il progetto è soggetto a presentazione di permesso di costruire convenzionato

L'accettazione di tutti i contenuti dell'elaborato 16aPR è condizione essenziale e inderogabile per la presentazione del citato permesso di costruire convenzionato.

In particolare vanno mantenute la sagoma dell'edificio i passaggi pedonali, gli accessi pedonali e carrai, gli spazi a verde, la distinzione tra aree residenziali e aree destinate a box e i prospetti verso strada.

Sono ammesse invece modifiche al taglio degli appartamenti, alla distribuzione interna e la realizzazione di cantine interrato accessibili dai vani scale previsti dal progetto speciale PS1.

I contenuti della Convenzione dovranno contenere tutte le prescrizioni della scheda “*Elementi inderogabili da riportare in Convenzione*” dell’elaborato 16aPR e in particolare tutto quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o il versamento degli oneri di urbanizzazione.

Per materiali ed elementi costruttivi è obbligo il rispetto delle indicazioni contenute nella guida agli elementi architettonici – costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 15PR).

Art. 33 Ambiti B1 di completamento residenziale – volume esistente

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto nei limiti del volume esistente nel caso in cui il lotto, applicando i parametri previsti per gli ambiti B2 risulti saturato dall'edificazione esistente.

Le destinazioni ammesse sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

- associazioni politiche, sindacali, culturali;

- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

- uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona;

- garages di uso pubblico;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc)
- piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona
- ristoranti, bar;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti

Il volume esistente va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Negli Ambiti B1, nel caso in cui il lotto, risulti saturato dall'edificazione esistente si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 1) Altezza massima | $H = H \text{ max esistente}$ |
| 2) Rapporto di copertura | $Rc = 1/3$ |

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 16PR).

I lotti ineditati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e per i quali si dimostri che non siano stati impegnati anche solo parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti sono edificabili con gli stessi indici e parametri dell'ambito B2. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate, senza modificare in alcun modo la forma del lotto di competenza originario, potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 0,60 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 0,60 mc/mq utilizzando tutti gli indici e parametri edilizi citati nell'ambito B2. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di presistenze storiche.

Una verifica particolare in questo senso verrà effettuata nel caso che i lotti liberi o i lotti per i quali si richiede un incremento abbiano fatto parte di Piani di Lottizzazione approvati negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del PGT. In questo caso le verifiche planivolumetriche dovranno tenere conto di tutto l'edificato esistente in detti comparti di lottizzazione utilizzando le norme dello strumento urbanistico vigente alla data della loro approvazione.

I lotti liberi e quelli non saturi degli ambiti B1, ai sensi dei precedenti capoversi, sono soggetti al meccanismo della perequazione / compensazione.

In particolare il Piano delle Regole (elaborato 12PR) così come il Piano dei Servizi (elaborato 11PS) e il Documento di Piano (elaborato 6DP) individua le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*) e segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di completamento o che il proprietario dell'area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo.

L'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree in sede di presentazione del titolo abilitativo per i lotti di completamento residenziale.

Nel caso di utilizzo nei lotti liberi e in quelli non saturi degli ambiti B1 del meccanismo della compensazione sarà necessario ricorrere al convenzionamento contestualmente alla presentazione del permesso di costruire affinché contestualmente si regoli la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione.

Le quantità massima per esercitare tali trasferimenti sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,15 mc/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune

- Limite massimo volumetrico raggiungibile nei lotti liberi e in quelli non saturi degli ambiti B1: $I_f = 0,80 \text{ mc/mq}$

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi anche sottoforma di unità abitative autonome fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)''
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici (classe B) per la parte di nuova realizzazione, oltre al rispetto dei disposti di cui all'art. 7 della L.R. D.G.R. n. 8745/2008, e di eventuali altre norme successive.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

E' possibile inoltre realizzare strutture chiuse (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

Esse potranno essere collocate in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà preferibilmente a confine con le proprietà adiacenti previo accordo scritto e registrato tra le parti. In ogni caso dovrà essere presentato un progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

Limitatamente ai casi in cui non esista un volume residuo sul lotto è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 15PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 14PR.

Art. 34 Ambiti B2 di completamento residenziale – If 0,60 mc/mq

Questi ambiti comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- edifici residenziali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

- associazioni politiche, sindacali, culturali;

- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

- uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona

- garages di uso pubblico;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

- attività artigianali delle seguenti categorie (parrucchieri, estetista, cura della persona, ecc)
- piccole attività artigiane nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona
- ristoranti, bar;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005.

Sono esclusi i laboratori artigianali o industriali con attività classificate insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994 “*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie*” nonché quelle attività che per emissioni di inquinanti atmosferici o di rumorosità potrebbero essere causa di danno/molestia per i residenti

Negli Ambiti B2 si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,60 mc/mq |
| 2) altezza massima | H = 9,50 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc = 1/3 |

In questi ambiti eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

I proprietari che richiedano interventi edilizi su immobili o porzioni di immobili che comprendano cinte murarie o inferriate di recinzioni di pregio dovranno a loro cura e spese sistemare le cinte murarie e le inferriate degradate mediante gli interventi previsti dall'abaco dei materiali (elaborato 16PR).

La verifica del volume edificabile sulla base degli indici di cui al presente articolo è praticabile verso i lotti inedificati che risultino frazionati e censiti in catasto anteriormente alla data di adozione del presente PGT e previo dimostrazione che non siano stati impegnati totalmente o parzialmente per comporre la volumetria edificabile di nessuno degli edifici confinanti. Nel caso che l'impegno volumetrico esista sarà edificabile solo la differenza di volume tra la cubatura generata dall'indice e quella già eventualmente impegnata.

Le istanze di singole proprietà già edificate potranno dar luogo a un differenziale edificabile sino alla saturazione di 0,60 mc/mq previa dimostrazione che la volumetria esistente sia inferiore a 0,60 mc/mq nel rispetto di tutti i parametri edilizi citati nel presente ambito B2. Lo stesso vale per i lotti che risultino liberi da edificazione a seguito dell'integrale demolizione dei fabbricati esistenti. In questi casi eventuali interventi di demolizione con e senza ricostruzione sono obbligatoriamente condizionati alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'insussistenza di valori rintracciabili di preesistenze storiche.

Una verifica particolare in questo senso verrà effettuata nel caso che i lotti liberi o i lotti per i quali si richiede un incremento abbiano fatto parte di Piani di Lottizzazione approvati negli ultimi 10 anni dalla data di adozione del PGT. In questo caso le verifiche planivolumetriche dovranno tenere conto di tutto l'edificato esistente in detti comparti di lottizzazione utilizzando le norme dello strumento urbanistico vigente alla data della loro approvazione.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi anche sottoforma di unità abitative autonome fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"
- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici (classe B) per la parte di nuova realizzazione, oltre al rispetto dei disposti di cui all'art. 7 della L.R. D.G.R. n. 8745/2008, e di eventuali altre norme successive.

Eventuali impianti televisivi che comportino l'installazione di antenne (paraboliche ecc) dovranno essere previsti in copertura e arretrati comunque dal fronte di strade pubbliche di almeno 4 metri.

Gli elementi esterni degli impianti di condizionamento possono essere collocati solo se non prospettano direttamente sulla via o sugli spazi pubblici o nell'altezza del parapetto di eventuali balconi o logge.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

E' possibile inoltre realizzare strutture chiuse (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

Esse potranno essere collocate in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà preferibilmente a confine con le proprietà adiacenti previo accordo scritto e registrato tra le parti. In ogni caso dovrà essere presentato un progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

La Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico (elaborato 15PR) si applica come indicazione in questi ambiti limitatamente a:

- 1) finitura delle superfici murarie di facciata
- 2) coperture
- 3) pavimentazioni
- 4) zoccolature

Inoltre i colori degli intonaci ammessi sono tutti quelli indicati nella tabella dei colori dell'elaborato 14PR.

Analogamente a tutti gli ambiti di completamento (ambiti B) valgono le norme di cui all'art 15 del presente elaborato.

Gli ambiti B2 sono soggetti al meccanismo della perequazione / compensazione.

In particolare il Piano delle Regole (elaborato 12PR) così come il Piano dei Servizi (elaborato 11PS) e il Documento di Piano (elaborato 6DP) individua le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*) e segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di completamento o che il proprietario dell'area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo.

L'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree in sede di presentazione del titolo abilitativo per i lotti di completamento residenziale.

Nel caso di utilizzo negli ambiti B2 del meccanismo della compensazione sarà necessario ricorrere al convenzionamento contestualmente alla presentazione del permesso di costruire affinché contestualmente si regoli la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione.

Le quantità massima per esercitare tali trasferimenti sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,15 mc/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo volumetrico raggiungibile negli ambiti B2: $I_f = 0,80$ mc/mq

È sempre possibile non esercitare l'opzione di cui al precedente paragrafo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Art. 35 Verde privato di rilevanza paesistica

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza di numerose essenze ad alto fusto di particolare pregio naturalistico e paesaggistico.

Questi ambiti dovranno essere mantenuti con le cautele dovute agli impianti arborei storici e di rilevanza paesistica.

In tali aree a verde è consentita la realizzazione di strutture in ferro e vetro (serre – limonaie e verande addossate agli edifici esistenti) per una superficie massima di slp pari al 2% dell'intera area a verde privato di rilevanza paesistica.

Per tali giardini di pregio ed origine storica è possibile la realizzazione di vasche, fontane, piscine scoperte senza realizzazione di strutture in elevazione di alcun tipo. La realizzazione può avvenire solo previa presentazione di permesso di costruire su aree non impegnate da alcuna alberatura. In ogni caso è obbligo conservare tutte le essenze esistenti, nonché essere in possesso delle autorizzazioni nei casi previsti dalla legge per la tutela del patrimonio naturale, storico e artistico.

Le parti identificate come boschi nel Documento di Piano (elab. 5DP) e nel Piano delle Regole (elab. 12PR) all'interno di tale ambito vanno integralmente salvaguardate.

Art. 36 Ambiti a verde privato

Sono destinati al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Negli Ambiti a verde privato si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| 1) indice di fabbricabilità fondiaria | If = 0,15 mc/mq |
| 2) altezza massima | H = 9,50 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc = 1/3 |

La possibilità di edificare è indipendente dall'esistenza o meno sul lotto di altri edifici, ma può avvenire solo senza causare l'abbattimento di nessuna essenza arborea di alto fusto.

Lo stato dei luoghi in fase di richiesta di permesso di costruire dovrà essere documentato attraverso la presentazione di documentazione fotografica attestante la presenza o meno e la localizzazione delle alberature ad alto fusto. E' consentito solo lo spostamento di tali essenze previo garanzia di attecchimento firmata da tecnico abilitato.

E' ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato a condizione che non diano origine a volumetrie aggiuntive.

E' possibile inoltre la copertura di piscine o campi da tennis con tensostrutture o mediante altri sistemi comunque rimovibili.

In detti ambiti vigono rigorosamente le norme previste dal precedente articolo 15 – *Tutela e sviluppo del verde*.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interraste (nei limiti consentiti dalla Legge) coperte con adeguato strato di terra da coltivo che consenta la realizzazione di prato con messa a dimora di arbusti e nuove piccole alberature.

E' possibile realizzare nelle superfici libere dall'edificazione una struttura aperta in legno o ferro/metallo con coperture in legno o telo di dimensione massima di 4x4 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

E' possibile inoltre realizzare strutture chiuse (depositi in legno) di dimensione massima di 3x3 metri e altezza massima pari a 2,40 metri.

Esse potranno essere collocate in posizioni diverse nell'ambito del lotto di proprietà preferibilmente a confine con le proprietà adiacenti previo accordo scritto e registrato tra le parti. In ogni caso dovrà essere presentato un progetto con individuazione in planimetria e in prospetto della struttura da costruire. Esse non costituiscono in nessun modo volume e quindi non generano né oneri di urbanizzazione né contributo sul costo di costruzione, ma contribuiscono alla definizione della superficie coperta.

Le parti identificate come boschi nel Documento di Piano (elab. 5DP) e nel Piano delle Regole (elab. 12PR) all'interno di tale ambito vanno integralmente salvaguardate pur contribuendo a determinare gli indici edificabili.

Art. 37 Ambiti residenziali dei piani attuativi vigenti

Tali ambiti sono normati dal successivo articolo 54 (Ambiti dei Piani Attuativi vigenti e validità transitoria dei titoli abilitativi)

Cap. V - AMBITI PRODUTTIVI

Art. 38 Applicazione agli ambiti D di completamento dei meccanismi della perequazione / compensazione

Gli ambiti D2, D3 e D5 possono fruire dei meccanismi della perequazione / compensazione.

In particolare il Piano delle Regole (elaborato 12PR) così come il Piano dei Servizi (elaborato 10PS) e il Documento di Piano (elaborato 5DP) individua le aree definite di compensazione (*Aree per la realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento*) e segnate con apposita grafia nelle quali il trasferimento dei diritti edificatori avviene a condizione che esse siano state acquistate dall'avente titolo ad edificare in un'area di completamento o che il proprietario dell'area di trasformazione e/o del lotto di completamento e delle aree di compensazione sia il medesimo.

L'operatore dovrà dimostrare la disponibilità di dette aree in sede di presentazione del titolo abilitativo per l'edificazione dei lotti di completamento industriale.

Nel caso si intenda fruire negli ambiti D2, D3 e D5 dei meccanismi della compensazione sarà necessario ricorrere alla stipula di una convenzione, contestualmente alla presentazione del permesso di costruire, per regolare la cessione gratuita e contestuale all'Amministrazione Comunale dell'area di compensazione interessata.

La quantità massima per esercitare tali trasferimenti sono fissate come segue:

- Diritti edificatori corrispondenti all'applicazione dell'UT 0,05 mq/mq sull'area di compensazione sopra descritta e ceduta gratuitamente al Comune
- Limite massimo di slp raggiungibile negli ambiti D2, D3 e D5 così come descritto nei successivi articoli relativi a ciascun ambito.

È sempre possibile non esercitare l'opzione di cui al precedente paragrafo relativo al trasferimento dei diritti edificatori.

Art. 39 Ambiti D1 di completamento industriale e artigianale a slp esistente

Sono gli ambiti industriali o artigianali esistenti localizzati in zone che risultano utilizzate già in modo consistente nelle quali è consentito il mantenimento delle volumetrie esistenti e delle destinazioni d'uso in atto attraverso interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) impianti industriali e artigianali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali) non aperte all'uso pubblico;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

e) strutture terziarie – uffici

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

f) due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.

g) centri benessere – palestre

h) attività commerciali, esercizi di vicinato

i) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar) aperte all'uso pubblico.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente lett. f), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive unità produttive. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo.

Nel rispetto della SLP esistente, le destinazioni (b), (c) (d), (e), (g), (h), (i) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Ferma restando la possibilità di libera determinazione delle diverse destinazione d'uso previste ai sensi della LR 12/2005 e con le sole limitazioni di cui al precedente capoverso, tuttavia vigono le seguenti disposizioni in materia di spazi per parcheggi:

- nel caso di commercio all'ingrosso e di attività di vendita quali macchine utensili, macchinari per l'edilizia, mobili per l'ufficio e prodotti semi-lavorati, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività produttive
- nel caso di attività di vendita anche al dettaglio e di prodotti quali confezionamento tessuti, concessionari di autoveicoli, ecc, gli spazi di

parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività commerciali e cioè vanno soddisfatti nella misura minima di 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di slp.

Ai fini del versamento del contributo di costruzione la destinazione a centri benessere –palestre è assimilata al commerciale.

La destinazione di cui al precedente punto e) è soggetta al versamento del contributo sul costo di costruzione della residenza.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

La slp esistente va computata ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Nel caso di demolizione e ricostruzione è obbligatorio l'approvazione di un piano attuativo del lotto soggetto a demolizione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|------------------|
| 1) indice di utilizzazione territoriale | Ut = 0,7 mq/mq |
| 2) Altezza massima | H max = 12,00 ml |
| 3) Rapporto di copertura | Rc = 40% |

E' possibile raggiungere il Rc del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

- | | |
|---|---------------|
| 4) quantità minima di parcheggi privati da reperire all'interno del lotto di pertinenza | 20% della SLP |
| 5) quantità minima di parcheggi pubblici o privati con regolamento di uso pubblico | 20% della ST |

Nella convenzione allegata al piano attuativo saranno stabilite inoltre le cessioni di aree per opere di urbanizzazioni e standard nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazioni dovuti.

In questi ambiti sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali. La nuova edificazione sarà consentita solo previa presentazione dal richiedente di una relazione tecnica che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente i limiti previsti dalla normativa vigente in materia ambientale.

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dal Regolamento d'Igiene Vigente nel Comune di Crosio della Valle.

Per tutti gli altri tipi di attività dovrà essere garantita la compatibilità ambientale, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp esistente.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 53.

Art. 40 Ambiti D2 di completamento industriale e artigianale
(Uf = 0,6 mq/mq Rc = 40%)

Sono gli ambiti industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) impianti industriali e artigianali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali) non aperte all'uso pubblico;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

e) strutture terziarie – uffici

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

f) due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di SIp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.

g) centri benessere – palestre

h) attività commerciali, esercizi di vicinato

i) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar) aperte all'uso pubblico.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente lett. f), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive unità produttive. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo.

Nel rispetto della SLP esistente o massima realizzabile, le destinazioni (b), (c) (d), (e), (g), (h), (i) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Ferma restando la possibilità di libera determinazione delle diverse destinazione d'uso previste ai sensi della LR 12/2005 e con le sole limitazioni di cui al precedente capoverso, tuttavia vigono le seguenti disposizioni in materia di spazi per parcheggi:

- nel caso di commercio all'ingrosso e di attività di vendita quali macchine utensili, macchinari per l'edilizia, mobili per l'ufficio e prodotti semi-lavorati, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività produttive
- nel caso di attività di vendita anche al dettaglio e di prodotti quali confezionamento tessuti, concessionari di autoveicoli, ecc, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività commerciali e cioè vanno soddisfatti nella misura minima di 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di slp.

Ai fini del versamento del contributo di costruzione la destinazione a centri benessere –palestre è assimilata al commerciale.

La destinazione di cui al precedente punto e) è soggetta al versamento del contributo sul costo di costruzione della residenza.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) - indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,60 mq/mq |
| (senza il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione) | |
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,70 mq/mq |
| (con il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione) | |
| 2) Rapporto di Copertura (Rc) | Rc = 40 % |

E' possibile raggiungere il Rc del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

- | | |
|---|--------------|
| 3) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici | H = 12,00 ml |
|---|--------------|

Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta, solamente nei lotti non adiacenti le zone residenziali e limitatamente ai casi in cui gli edifici industriali distino almeno metri 100 da tali zone ubicate nel territorio comunale di Crosio della Valle. Non potranno in alcun modo beneficiare della maggiore altezza corpi di fabbrica in cui siano presenti uffici o magazzini o ambienti che non siano espressamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività produttiva.

- | | |
|---|---------------|
| 4) quantità minima di parcheggi privati da reperire | |
| all'interno del lotto di pertinenza | 20% della SLP |

In questi ambiti sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali. La nuova edificazione sarà consentita solo previa presentazione dal richiedente di una relazione tecnica che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente i limiti previsti dalla normativa vigente in materia ambientale.

All'interno di tali ambiti con apposita dicitura è rappresentato un Inseadimento a Rischio di Incidente Rilevante regolamentato dalle norme e prescrizioni contenute nell'allegato 6 al PGT (elaborato Rischio di Incidente Rilevante –

eRIR) e dalla DGR dell'11/07/2012 n. 3753 nonché dalla valutazione circa la compatibilità con la presenza di elementi territoriali vulnerabili (zone residenziali esistenti, individuate come "ambiti B1 di completamento" e come "verde privato") che ricadono nelle aree di danno esterne all'impianto, generate da incidentali che, per quanto di probabilità molto ridotta, possono produrre effetti ad alto rischio sulla salute delle persone esposte.

Analogamente, nell'interno di tali ambiti non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe e quelle a Rischio di Incidente Rilevante fatta salva la possibilità di presentare la dichiarazione di cui al precedente capoverso.

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dal Regolamento d'Igiene Vigente nel Comune di Crosio della Valle.

Per tutti gli altri tipi di attività dovrà essere garantita la compatibilità ambientale, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente e dall'Autorità sanitaria.

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa.

Le tettoie in ambiti destinati all'attività produttiva se eccedono il 20% della slp ammessa saranno complessivamente considerate ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 53.

Art. 41 Ambiti D3 di completamento industriale e artigianale
(Uf = 0,8 mq/mq Rc = 40%)

Sono gli ambiti industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) impianti industriali e artigianali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali) non aperte all'uso pubblico;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;

d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;

e) strutture terziarie – uffici

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

f) due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di SIp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.

g) centri benessere – palestre

h) attività commerciali, esercizi di vicinato

i) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar) aperte all'uso pubblico.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente lett. f), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive unità produttive. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo.

Nel rispetto della SLP esistente o massima realizzabile, le destinazioni (b), (c) (d), (e), (g), (h), (i) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Ferma restando la possibilità di libera determinazione delle diverse destinazione d'uso previste ai sensi della LR 12/2005 e con le sole limitazioni di cui al precedente capoverso, tuttavia vigono le seguenti disposizioni in materia di spazi per parcheggi:

- nel caso di commercio all'ingrosso e di attività di vendita quali macchine utensili, macchinari per l'edilizia, mobili per l'ufficio e prodotti semi-lavorati, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività produttive
- nel caso di attività di vendita anche al dettaglio e di prodotti quali confezionamento tessuti, concessionari di autoveicoli, ecc, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività commerciali e cioè vanno soddisfatti nella misura minima di 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di slp.

Ai fini del versamento del contributo di costruzione la destinazione a centri benessere –palestre è assimilata al commerciale.

La destinazione di cui al precedente punto e) è soggetta al versamento del contributo sul costo di costruzione della residenza.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|-----------------|
| 1) - indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,80 mq/mq |
| (senza il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione) | |
| - indice di utilizzazione fondiaria | Uf = 0,90 mq/mq |
| (con il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione) | |
| 2) Rapporto di Copertura (Rc) | Rc = 40 % |

E' possibile raggiungere il Rc del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

- | | |
|---|--------------|
| 3) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici | H = 12,00 ml |
|---|--------------|

Altezze maggiori a metri 12,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta, solamente nei lotti non adiacenti le zone residenziali e limitatamente ai casi in cui gli edifici industriali distino almeno metri 100 da tali zone ubicate nel territorio comunale di Crosio della Valle. Non potranno in alcun modo beneficiare della maggiore altezza corpi di fabbrica in cui siano presenti uffici o magazzini o ambienti che non siano espressamente utilizzati per lo svolgimento dell'attività produttiva.

- | | |
|---|---------------|
| 4) quantità minima di parcheggi privati da reperire | |
| all'interno del lotto di pertinenza | 20% della SLP |

In questi ambiti sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'Art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali. La nuova edificazione sarà consentita solo previa presentazione dal richiedente di una relazione tecnica che dimostri che l'attività da insediare non comporta la produzione di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico eccedente i limiti previsti dalla normativa vigente in materia ambientale.

Analogamente, nell'interno di tali ambiti non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri

iscritte nella I classe e quelle a Rischio di Incidente Rilevante fatta salva la possibilità di presentare la dichiarazione di cui al precedente capoverso.

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dal Regolamento d'Igiene Vigente nel Comune di Crosio della Valle.

Per tutti gli altri tipi di attività dovrà essere garantita la compatibilità ambientale, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente e dall'Autorità sanitaria.

Nel caso di tettoie aperte, comprese anche strutture rimovibili, all'interno di ambiti destinati all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa.

Le tettoie in ambiti destinati all'attività produttiva se eccedono il 20% della slp ammessa saranno complessivamente considerate ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 53.

Art. 42 Ambiti D4 di completamento industriale e artigianale speciale

Sono gli ambiti a servizio di pertinenza ad aree più ampie industriali o artigianali esistenti.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) attrezzature private d'interesse collettivo per lo sport e il tempo libero

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) impianti sportivi a carattere privato quali piscine, campi da tennis ecc

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

c) parcheggi, viabilità esclusivamente a scopo di emergenze industriali salvaguardando in ogni caso gli alberi ad alto fusto

In tali ambiti si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria

per impianti coperti

Uf = 0,25 mq/mq

per impianti scoperti

Uf = 0,50 mq/mq

Nell'ambito della Uf consentita per gli impianti coperti è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 150).

Art. 43 Ambiti D5 di completamento terziario

Sono gli ambiti terziari esistenti o in via di completamento.

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) strutture terziarie - uffici;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali) non aperte all'uso pubblico;

c) servizi tecnici ed amministrativi connessi alle attività terziarie;

d) depositi e magazzini connessi alle attività terziarie;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

e) una abitazione al massimo per ciascuna attività insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.

f) centri benessere – palestre

g) attività commerciali, esercizi di vicinato

h) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar) aperte all'uso pubblico.

Le abitazioni realizzate ai sensi della precedente lett. e), dovranno essere legate da vincolo pertinenziale alle rispettive attività insediate. Il vincolo dovrà essere costituito mediante atto pubblico a cura e spese degli aventi titolo.

Nel rispetto della SLP esistente o massima realizzabile, le destinazioni (b), (c) (d), (f), (g) e (h) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Ferma restando la possibilità di libera determinazione delle diverse destinazione d'uso previste ai sensi della LR 12/2005 e con le sole limitazioni di cui al precedente capoverso, tuttavia vigono le seguenti disposizioni in materia di spazi per parcheggi:

- nel caso di commercio all'ingrosso e di attività di vendita quali macchine utensili, macchinari per l'edilizia, mobili per l'ufficio e prodotti semi-lavorati, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività produttive
- nel caso di attività di vendita anche al dettaglio e di prodotti quali confezionamento tessuti, concessionari di autoveicoli, ecc, gli spazi di parcheggio necessari sono assimilati a quelli delle attività commerciali e cioè vanno soddisfatti nella misura minima di 100 mq di parcheggio per ogni 100 mq di slp.

Ai fini del versamento del contributo di costruzione la destinazione a centri benessere –palestre è assimilata al commerciale.

La destinazione di cui al precedente punto f) è soggetta al versamento del contributo sul costo di costruzione della residenza.

In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale nonché dall'art. 27 della LR 12/2005.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

1) - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
(senza il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione)

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$
(con il ricorso al meccanismo della compensazione / perequazione)

2) Rapporto di Copertura (Rc) $R_c = 40 \%$

E' possibile raggiungere il Rc del 50% nel rispetto della slp ammessa, a fronte di stipula di una convenzione facente parte del permesso di costruire convenzionato che espliciti l'obbligo assunto dal titolare del permesso di costruire convenzionato di realizzare opere pubbliche discusse con l'Amministrazione e strettamente connesse all'entità dell'incremento di Superficie Coperta ottenibile.

3) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici $H = 9,00 \text{ ml}$

4) quantità minima di parcheggi privati da reperire
all'interno del lotto di pertinenza $20\% \text{ della SLP}$

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dal Regolamento d'Igiene Vigente nel Comune di Crosio della Valle.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si procederà alla verifica dello standard a parcheggio nella misura prevista dal successivo art. 53.

Art 44

Ambiti D6 zona mista artigianale - residenziale

Questi ambiti sono caratterizzati da funzioni miste con destinazione prevalentemente artigianale e residenziale.

E' ammessa la realizzazione aggiuntiva, *una tantum*, pari a 300 mq di slp su un unico piano per ogni lotto indicato nell'elaborato 12PR con le lettere a, b, c.

Negli Ambiti D6 si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| 2) altezza massima | H = 9,50 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc = 1/3 |

In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

a) strutture ed edifici artigianali;

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

b) residenza

c) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali) non aperte all'uso pubblico;

d) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti artigianali;

e) depositi e magazzini connessi agli impianti artigianali;

f) strutture terziarie – uffici

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005

g) centri benessere – palestre

h) attività commerciali, esercizi di vicinato

i) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar, mense aziendali) aperte all'uso pubblico;

Nel rispetto della SLP esistente o massima realizzabile, le destinazioni (b), (c) (d), (e), (f), (g), (h), (i) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Art. 45 Distributori di carburanti

Ai sensi del D.L. 11/11/98 n° 32 e della L. 15/03/97 n° 59 e successive modificazioni e integrazioni nelle zone per distribuzione di carburante è possibile il mantenimento e l'ampliamento di tali attrezzature.

In caso di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria si applicano i seguenti parametri e prescrizioni.

Nelle aree per stazioni di servizio sono ammesse:

- 1) Pensiline di copertura di attrezzature tecniche Rc 1/3
- 2) Un blocco H max= mt. 4.00 e Sc complessiva max = 1/2 Sf, composto da:
 - a) punto vendita, esercizio di vicinato SIp max 150 mq.;
 - b) bar, servizi igienici. Sc complessiva mq.200;
 - c) Autofficina Sc mq. 80.

Oltre a tale articolo questi ambiti sono anche soggetti alla specifica normativa prevista dalle leggi vigenti.

Art. 46 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme, con altezza massima fuori terra non superiore a ml 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto dalle presenti norme;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.
- 5) le cabine, seppur realizzate strutturalmente con materiale prefabbricato, dovranno essere rivestite con materiali della tradizione locale e con copertura a due falde con manto in coppe o tegole a canale.

Nell'elaborato 12PR, così come negli elaborati 5DP e 10PS, è indicata come servizio tecnologico la cabina primaria di Crosio della Valle.

Art. 47 Piani attuativi e impianti elettrici

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare Ministero LL.PP. Dir. Urb. del 13.01.1970 n° 227.

In particolare, dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Art. 48 Campi elettromagnetici

Nella generalità dei casi il limite di esposizione che non deve essere superato è di 100 μ T per l'induzione magnetica e 5 KVm per il campo magnetico, mentre per le aree a gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi e gli ambienti scolastici si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 3 microtesla (art 4 del DPCM 8 luglio 2003).

La fascia di rispetto degli elettrodotti è riportata con apposito simbolo grafico negli elaborati 3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR.

In merito alle fasce di rispetto degli elettrodotti si rimanda all'art. 23 delle presenti norme.

Cap. VI - AMBITI AGRICOLI

Art. 49 Ambiti E agricolo

Comprende le parti di territorio destinate all'uso agricolo evidenziate con apposita campitura negli elaborati 13PR.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, fatte eccezione per gli allevamenti che vengono trattati con successivo paragrafo, oltre alle norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura nel Titolo III articoli 59, 60, 61 e 62 della L.R. 12/2005, i seguenti indici e parametri:

1) altezza massima:

- | | | |
|--|---|----------|
| a -per le abitazioni ammesse | H | 8,00 ml |
| b -per le attrezzature e infrastrutture produttive | H | 10,00 ml |

2) distanza minima dal limite di zona funzionale

- | | | |
|--|-------------------------------|----------|
| a -per le abitazioni ammesse | Art.13 del presente elaborato | |
| b -per le attrezzature e infrastrutture produttive | | 20,00 ml |

3) distanza minima dal confine di proprietà:

- | | | |
|--|-------------------------------|----------|
| a -per le abitazioni ammesse | Art.13 del presente elaborato | |
| b -per le attrezzature e infrastrutture produttive | | 10,00 ml |

4) distanza minima dal ciglio stradale:

- | | | |
|--|--|----------|
| a -per le strade consorziali e/o private | | 5,00 ml |
| b -per tutte le altre | | 20,00 ml |

5) distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|----------|
| a -a destinazione residenziale | Art.13 del presente elaborato | |
| b -a destinazione produttiva | | 10,00 ml |
| c -a diversa destinazione | | 20,00 ml |

distanza tra concimaie e abitazioni minimo 50 metri e comunque tale da non arrecare molestia di vicinato, ai sensi del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Per quanto riguarda i *nuovi allevamenti* non sono ammessi quelli di suini.

Tutti i *nuovi allevamenti* dovranno rispettare le seguenti distanze:

A) Bovini – bufalini – equini – ovi-caprini – struzzi

- | | |
|---|-----------|
| 1) da zone ex D.M. 1444/68 A, B, C, F | 200,00 ml |
| 2) da case isolate di terzi (LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3) e zone D | 100,00 ml |
| 3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo diverse dal punto 2 | 25 ml |

B) Avi-cunicoli – canili

| | |
|---|-----------|
| 1) da zone ex D.M. 1444/68 A, B, C, F | 600,00 ml |
| 2) da case isolate di terzi (LR 12/05 art. 10 punto 4 lettera a punto 3) e zone D | 100,00 ml |
| 3) da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo diverse dal punto 2 | 25 ml |

Le distanze sopra indicate ai punti A) e B) hanno un carattere di reciprocità, il calcolo delle stesse, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

Tutte le distanze indicate nei punti A) 1) e B) 1) possono essere aumentate o diminuite di norma del 50% secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozioni di tecnologie d'avanguardia in ambito agro-ambientale, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

Oltre a quanto specificato nei precedenti capoversi tutte le nuove costruzioni da realizzare negli ambiti A, B, C, D ove non fossero verificate le distanze di cui ai punti A) 1), B) 1), A) 2) e B) 2) dovranno distare rispettivamente:

50 metri dagli allevamenti esistenti di cui alla lettera A)

300 metri dagli allevamenti esistenti di cui alla lettera B)

Rimane sempre possibile e in ogni circostanza di eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vendita al dettaglio, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazione o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione, dei prodotti complementari (articoli da giardino ecc.).

Per quanto riguarda i filari alberati e le aree piantumate in aree agricole è fatto obbligo del mantenimento e della manutenzione di tali apparati arborei salvo quanto previsto nell'ultimo capoverso in questo medesimo articolo. E' vietata la distruzione anche parziale di tali apparati salvo accertati motivi di conduzione del fondo da documentare in domande scritte formulate all'Amministrazione Comunale.

In tutte le attività di allevamento dovranno essere rispettate le direttive della norma comunitaria del 1 gennaio 2007 in materia di benessere animale.

Il territorio agricolo non è recintabile salvo che per la protezione delle attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole e florovivaistiche e delle relative piantumazioni

L'imprenditore agricolo, l'impresa agricola, l'imprenditore florovivaistico, in sede di richiesta della prescritta autorizzazione comunale per la realizzazione delle recinzioni, dovranno documentare mediante certificazione rilasciata dalle

associazioni di categoria il loro titolo e dovranno autocertificare la titolarità del fondo da recingere.

Nel caso di cui sopra previa acquisizione della necessaria autorizzazione comunale, è possibile realizzare una recinzione (h max = 2,15 metri) che dovrà essere realizzata con paletti di ferro infissi nel terreno, senza plinto, più rete metallica posta ad un'altezza non inferiore a cm. 25 dal piano di campagna occultata con siepe verde arbustiva per favorire il passaggio della fauna.

In tali ambiti nel caso di tagli di filari di piante è necessaria la ripiantumazione di esemplari adulti della stessa specie e nella medesima quantità.

Non è ammessa la realizzazione di campi fotovoltaici nel territorio agricolo.

Negli ambiti agricoli è fatto obbligo di rispettare e applicare la direttiva comunitaria 91/676/CEE che mira a ridurre l'inquinamento delle acque causato direttamente o indirettamente dai nitrati di origine agricola oltre che prevenire qualsiasi ulteriore inquinamento di questo tipo.

In questo senso vanno altresì rispettati i parametri e i limiti contenuti nel decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e il decreto ministeriale 7 aprile 2006 e loro s.m.i.

Per gli ambiti agricoli ricadenti all'interno degli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) valgono anche le disposizioni di cui al paragrafo "Elementi di pianificazione paesistico ambientale" dell'elaborato 4DP.

Art. 50 Edifici esistenti negli ambiti agricoli e nei boschi

Tali edifici sono identificati nell'elaborato 12PR con apposita grafia e si distinguono secondo due categorie:

- 1) Edifici con mantenimento della destinazione agricola - volume esistente
- 2) Edifici con mantenimento destinazione residenziale - volume esistente

Gli edifici di cui al precedente punto 1) possono essere destinati ad attività legate prevalentemente alla produzione agricola quali depositi, magazzini ecc secondo le indicazioni e norme di cui al precedente art 44 del presente elaborato.

Gli edifici di cui al precedente punto 2) possono essere destinati ai seguenti usi:

destinazione principale ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005

- edifici residenziali

destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005

- servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico;

- uffici pubblici nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per l'ambito;

destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 L.R. 12/2005

- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;

- ristoranti, bar, locali di divertimento;

- uffici privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per l'ambito.

Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono quelle previste dall'art.27 della LR 12/2005 alle lettere a, b, c, d.

Il volume edificabile coincide con il volume esistente che va computato ai sensi dell'articolo 14 del presente elaborato.

Per questi ambiti è consentito effettuare ampliamenti pari, in termini volumetrici, alla volumetria generata dalla slp del vano scale da considerarsi in proiezione ortogonale una sola volta, indipendentemente dai numeri dei piani, moltiplicata per un'altezza virtuale di metri 3, a condizione che vengano rispettati l'altezza massima e il rapporto di copertura previsto dalle presenti Norme.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli art. 63 e 64 della LR12/2005.

La possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti è regolata dalle seguenti norme:

- a) il recupero dei sottotetti sarà ammesso in ampliamento ad una o più unità esistenti ed esclusivamente per edifici con massimo 4 alloggi anche sottoforma di unità abitative autonome fermo restando quanto stabilito dalla successiva lettera c)"

- b) l'intervento dovrà essere coerente con l'esistente e contribuire a migliorare l'aspetto estetico dell'edificio originario, in proporzioni, sagoma, etc.
- c) l'intervento dovrà portare al conseguimento di una prestazione energetica equivalente a quella prevista per i nuovi edifici (classe B) per la parte di nuova realizzazione, oltre al rispetto dei disposti di cui all'art. 7 della L.R. D.G.R. n. 8745/2008, e di eventuali altre norme successive.

Nel caso di richiesta di titolo abilitativo si considera la destinazione residenziale non soggetta a monetizzazione degli standard mentre nel caso di destinazione commerciale o terziaria si applica la variazione degli standard contemplata all'art. 53 tra residenza e commercio e terziario.

TITOLO V
NORME SPECIALI E TRANSITORIE

CAP. I – AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

Art. 51 **Boschi esistenti (PIF) non interessanti da previsioni urbanistiche**

Le aree a bosco individuate dal PIF della Provincia di Varese tuttora esistenti, che sono identificate negli elaborati 3aDP, 5DP, 6DP, 10PS e 12PR con specifica campitura e simbologia vanno tutelate e mantenute ed è vietata la distruzione, anche parziale degli apparati arborei.

In caso di interventi in tali aree esse sono sottoposte alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale e pertanto soggette a specifica autorizzazione degli enti competenti (Settore Agricoltura della Provincia di Varese).

Il Piano delle Regole identifica con apposita grafia le porzioni dei boschi su aree di rilevanza paesaggistica ambientale destinate alla realizzazione di standard urbanistici da cedere gratuitamente al Comune con l'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento.

Per i boschi ricadenti all'interno degli elementi della rete ecologica provinciale (Core areas di primo e di secondo livello, corridoi ecologici e varchi, fasce tampone) valgono anche le disposizioni di cui al paragrafo "Elementi di pianificazione paesistico ambientale" dell'elaborato 4DP.

Art. 52 **Rispetto ambientale**

Le aree di rispetto ambientale sono zone destinate alla conservazione e alla valorizzazione degli ambiti paesistici naturali locali e dell'ecosistema provinciale in generale, dove si intende ridurre al minimo tutte le possibili interferenze antropiche. Non sono infatti ammesse nuove costruzioni né manufatti in genere e non è ammessa la formazione di parcheggi e la creazione di nuova viabilità.

E' ammesso l'intervento, anche ad iniziativa privata, per opere di valorizzazione paesistica (percorsi o parchi ambientali) previa stipula di convenzione con la pubblica Amministrazione.

Eventuali altre attività, compatibili con la destinazione d'uso descritta precedentemente, che prevedono l'utilizzo anche temporaneo di tali aree devono essere approvate dal consiglio Comunale.

Con apposito perimetro e simbologia è indicata l'area di rispetto ambientale in cui è ammessa, a spese della proprietà, la realizzazione di viabilità esclusivamente a scopo di emergenze industriali. Tale viabilità dovrà avere una sezione massima di 5 metri.

La realizzazione di tale viabilità privata avverrà solo previo parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale di progetto definitivo – esecutivo

CAP. II – NORME SPECIALI

Art. 53 Standard minimi e standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso

Nei casi riportati nel presente articolo inerenti la variazione d'uso la quantità minima di standard da cedere gratuitamente e/o monetizzare è pari a 26,5 mq/ab di volume residenziale, a 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata ad uffici, negozi, attività commerciali e attività terziarie in genere (ambiti D5), a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per gli ambiti D1, D2, D3 e D6 di completamento industriale e artigianale e a 20 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento destinata alle attività produttive per le aree di trasformazione.

Fermo restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 12/2005, i seguenti casi di mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie, comportano variazione degli standard urbanistici minimi:

| DA | A |
|--|--|
| INDUSTRIA Standard = 20% della SLP | COMMERCIO/TERZIARIO Standard = 100% della Slp |
| INDUSTRIA Standard = 20% della SLP | PALESTRE / MENSE AZIENDALI Standard = 50% della Slp |
| INDUSTRIA Standard = 20% della SLP | SPETTACOLO Standard = 30% della Slp |
| RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq. | COMMERCIO/TERZIARIO Standard = Slp x 100% |
| RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq. | INDUSTRIA Standard = 20% della SLP |

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità descritta nella precedente tabella.

Nei casi delle citate modifiche di destinazione d'uso è consentita:

- a) la monetizzazione totale o parziale degli standard come sopra determinati;
- b) la cessione totale o parziale di aree per standards anche non adiacenti al fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso, giudicate accettabili dall'amministrazione comunale;
- c) l'asservimento ad uso parcheggio pubblico di aree private adiacenti il fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'asservimento dovrà avvenire mediante atto pubblico e cesserà con il venire meno della destinazione che lo ha determinato.

Il mutamento delle destinazioni d'uso di aree e di edifici attuati con o senza esecuzione di opere comportano sempre l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione dovuti secondo le casistiche indicate nel medesimo articolo e delle relative deliberazioni comunali.

In particolare e in aggiunta valgono le disposizioni contenute in materia di destinazione d'uso per gli ambiti D (artt. 39, 40, 41, 42, 43, 44 del presente elaborato).

CAP. III – NORME TRANSITORIE

Art. 54 Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti e validità transitoria di titoli abilitativi

Ambiti dei Piani Attuativi Vigenti

Con apposita campitura e simbolo grafico nell'elaborato 12PR sono identificati i Piani Attuativi Vigenti (PLV C1/2, PLV D1/1, PLV D1/2).

Tali ambiti sono regolati dalle volumetrie ammesse e dalle destinazioni d'uso nonché da ogni parametro e indice contenuti nei piani attuativi medesimi e nelle rispettive Convenzioni conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

A collaudo avvenuto con esito positivo delle opere di urbanizzazione eseguite dai lottizzanti, verificato infine l'adempimento degli obblighi di versamento degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, delle cessioni delle aree per standards e delle eventuali monetizzazioni, tali ambiti sono in tutto assimilati agli ambiti B1 (art. 33 del presente elaborato) per quanto riguarda il PLV C1/2 e agli ambiti D1 (art. 39 del presente elaborato) per quanto riguarda il PLV D1/1, e il PLV D1/2

Validità transitoria di titoli abilitativi

Negli ambiti B1, B2 e D1, D2, D3, D4, D5 e D6 i permessi di costruire/denuncia di inizio attività per i quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già effettivamente iniziati i lavori, mantengono la loro validità fino alla loro scadenza. Durante tale periodo potranno essere presentate varianti a detti permessi di costruire/denuncia di inizio attività comportanti anche incrementi volumetrici nel rispetto della normativa vigente al momento del rilascio dei predetti titoli abilitativi.

Negli ambiti A, i permessi di costruire/denuncia di inizio attività per i quali alla data di adozione del presente P.G.T. siano già effettivamente iniziati i lavori, mantengono la loro validità fino alla loro scadenza. Durante tale periodo sono ammesse varianti che non comportino incremento volumetrico rispetto al progetto asseverato o autorizzato e che possibilmente siano finalizzate all'adeguamento alla presente normativa.

Art. 55 Norme di tutela dall'inquinamento acustico e idrico

Il Comune entro 12 mesi dall'adozione del PGT verifica e assicura la coerenza con la classificazione acustica in vigore.

Inoltre nella definizione dei nuovi ambiti di trasformazione e quindi prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi saranno verificate la fasce di pertinenza acustica e i limiti di immissione riferiti alle infrastrutture stradali come indicato dal DPR n.142/2004 e dal DPR n. 459/98.

In corrispondenza degli elementi costitutivi della rete ecologica provinciale ripresa dal PGT si suggerisce il passaggio alla classe acustica II per il miglioramento delle condizioni naturalistiche di tali aree.

Le acque di rifiuto e meteoriche dovranno avere recapito compatibile a quanto previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente.

Art. 56 **Energia, inquinamento atmosferico, inquinamento luminoso, da radon e da amianto e politiche del sottosuolo**

Tutti gli immobili ricadenti negli ambiti A, B1, B2 e a verde privato nei quali siano esistenti impianti di climatizzazione invernale alimentati con combustibili particolarmente inquinanti quali ad esempio, oli combustibili e gasolio, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportante eventualmente anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato, sono incentivati a convertire tali impianti a fonti energetiche a minor impatto, integrate da fonti rinnovabili, mediante la riduzione del contributo relativo alla percentuale sul costo di costruzione nella misura del 30%. Non rientrano in questa casistica gli impianti alimentati a gas.

In tutte le aree di trasformazione è fatto obbligo di utilizzare le soluzioni più efficienti in termini di abbattimento delle emissioni climalteranti e inquinanti ed inoltre tutte le nuove costruzioni dovranno ricadere minimo in classe energetica B. Parimenti in tutte le aree di trasformazione i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere realizzati rispettando le indicazioni contenute nell'art 9 della LR 17/2000 e s.m.i. nonché dei criteri aggiuntivi previsti dall'art 8 dell'allegato A della DGR 6162/2001.

In materia di presenza di ostacoli all'aeroilluminazione deve essere rispettato quanto prescritto dallo specifico articolo del Regolamento d'Igiene tipo della Regione Lombardia che il Comune di Crosio della Valle applica.

Inoltre in tutte le aree di trasformazione le nuove strade dovranno essere realizzate prevedendo il passaggio di tutti i sottoservizi in unici cunicoli ispezionabili ad ogni intersezione con la viabilità esistente e prevista.

Per quanto riguarda la presenza di radon nelle fondazioni degli edifici particolare cura andrà osservata nella realizzazione dei vespai che dovranno consentire la fuoriuscita del radon.

Per le nuove edificazioni l'obiettivo è di rispettare i seguenti valori limite (decreto 241/2000 e Direttiva 96/29/Euratom – Capo VII)

Ambienti residenziali

Limiti consigliati:

- 400Bq/mc (edifici esistenti)
- 200Bq/mc (edifici in fase di costruzione)

Ambienti di lavoro

Decreto Legislativo 26.05.2000 n° 241

Per le costruzioni esistenti è raccomandata il principio della ventilazione ed aspirazione naturale o forzata dell'aria dei piani interrati.

Per quanto concerne l'esistenza di edifici sul territorio con presenza di amianto nell'elaborato 3cDP sono indicati gli edifici e le strutture che ricadono in questa fattispecie per i quali è necessario provvedere allo smaltimento secondo le normative vigenti in materia anche in attuazione al PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia).

Tali costruzioni sono soggette al rispetto degli adempimenti di legge di cui alla LR n. 14 del 31/07/2012 *Modifiche e integrazioni alla LR n. 17 del 29/09/2003 (Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto)*.