

COMUNE DI  
**BIANDRONNO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**

# PIANO DELLE REGOLE

# VARIANTE PARZIALE 2021

Coordinatore ed estensore del P.G.T.  
Arch. Giuseppe Barra

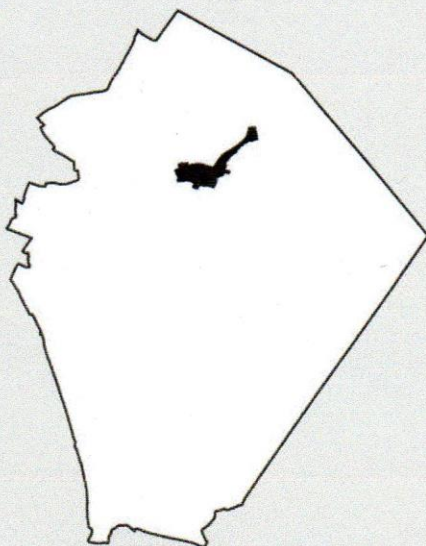
Referente scientifico V.A.S. della Variante parziale  
Arch. Marco Meurat

Collaboratrice  
Arch. Laura Meroni

Adottato Del. C.C. n. ... del  
.../.../.....

Parere di compatibilità  
P.T.C.P. n. ... del .../.../.....

Approvato Del. C.C. n. ... del  
.../.../.....



## Norme di Attuazione

DATA:  
Febbraio 2021

TAVOLA :

**PR DA 3**



## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle regole**
- art. 2 - Coordinamento del Piano delle Regole con altri documenti del PGT**
- art. 3 - Adeguamento alla normativa vigente**
- art. 4 - Attuazione del Piano delle Regole**
  - 4.1. - generalità
  - 4.1.1. - Piani Attuativi e Permesso di costruire convenzionato
  - 4.1.2. - Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi
  - 4.2. - Programmi integrati di intervento
- art. 5 - Efficacia dei titoli abitativi e deroghe**
- art. 6 - Definizione dei parametri e degli indici edilizi**
  - 6.1. - Definizioni
  - 6.2 - Indici urbanistici ed edilizi
- art. 7 - Definizione delle destinazioni d'uso e criteri per le modifiche delle destinazioni d'uso in atto**
  - 7.2. – Definizione degli usi urbani
    - 7.2.1.- Residenza
    - 7.2.2.- Attività produttive
    - 7.2.3.- Terziario direzionale, commerciale attrezzature ricettive
    - 7.2.4.- Attività agricole
  - 7.3. – Variazione d'uso
- art. 8 - Aree di pertinenza**
- art. 9 - Edifici in contrasto con le norme del P.G.T.**
- art. 10 - Distanze**
  - 10.1. - Distanze tra i fabbricati
  - 10.2. – Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale.
  - 10.3. - Distanze dei fabbricati dal confine di proprietà e dai confini di zona
  - 10.4. - Recinzioni
  - 10.5. – Accessi Carrai e Pedonali
- art. 11 - Parcheggi di pertinenza**
- art. 12 - Norme ed indirizzi di tutela ecologica ed ambientale per gli interventi**
  - 12.1. – Disposizioni in materia di contenimento energetico
  - 12.2. – Mitigazione e compensazione
  - 12.3. – Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica
- art. 13 – Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica**

## **Titolo II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

### **CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI**

- art. 14 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti**
- art. 15 - Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato**
  - 15.1. – Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti
  - 15.2. – Derogabilità del rapporto di copertura
  - 15.3. – Ampliamenti e sopralzi

### **CAPO II - INSEDIAMENTI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

- art. 16 - Centro storico e nuclei di antica formazione**
- art. 17 – Destinazioni d'uso ammesse**
  - 17.1. – Residenza in genere
    - 17.1.1. – Locali interrati o seminterrati
    - 17.1.2. – Piano terreno
    - 17.1.3. – Piani superiori
    - 17.1.4. – Sottotetti abitabili

- 17.2. – Edifici accessori alla residenza
- 17.3. – Edifici pubblici e/o di interesse collettivo
- 17.4 – Aree scoperte private

**art. 18 – Modalità di attuazione**

**art. 19 - Unità minime di riferimento per gli interventi e indicazioni generali per la presentazione dei progetti**

- 19.1. – Comparti di riferimento
- 19.2. – Unità minima di intervento edilizio
- 19.3. – Unità minima di pianificazione attuativa urbanistica a

**art. 20 - Norme generali sugli interventi**

- 20.1. – Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione
- 20.2. – Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo
- 20.3. – Prescrizioni relative ai materiali ed alle finiture degli edifici

**art. 21 – Modalità di intervento**

- 21.1. – Grado di intervento di livello 1 (G1)
- 21.2. – Grado di intervento di livello 2 (G2)
- 21.3. – Grado di intervento di livello 3 (G3)
- 21.4. – Grado di intervento di livello 4 (G4)
- 21.5. – Grado di intervento di livello 5 (G5)
- 21.6. – Grado di intervento di livello 6 (G6)
- 21.7. – Nuove costruzioni: sopralzi
- 21.8. - Ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa

**art. 22 – Prescrizioni edilizie**

- 22.1 - Eliminazione superfetazioni
- 22.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti
  - 22.2.1. – Mantenimento delle caratteristiche morfologiche
  - 22.2.4. – Elementi tipologici e morfologici da conservare
  - 22.2.5. – Edifici da studiare unitariamente

**art.23 - Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici**

**art.24 - Aree verdi private: parchi, giardini e orti**

**art.25 - Parcheggi ed autorimesse**

**art.26 - Recupero sottotetti**

**CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

**art. 27 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale**

- 27.1.1 – Destinazioni ammesse nelle zone residenziali
- 27.1.2 – Adeguamento del patrimonio edilizio esistente

**art. 28 - Tessuto edificato di rispetto morfologico (RM)**

**art. 29 - Ambiti urbani – tessuto residenziale consolidato diffuso**

- 30.1. – Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente
- 30.2 – Ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano (AUR 2)
- 29.3 – complessi insediativi a disegno unitario

**art. 30 - Ambiti urbani – aree di completamento del tessuto residenziale**

- 29.1. – tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino (AUR 1)
- 29.2 – Comparti con palazzi e palazzine (AUR 2)

**art. 31 - Ambiti edificati di interesse paesistico (AIP)**

**art. 32 - Ambiti edificati isolati**

**art. 33 - Insediamenti isolati di interesse ambientale (IA)**

**art. 34 - Ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi**

- 34.1 - Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per la attività di produzione di beni e servizi
- 34.2 – Norme generali
- 34.3 – Interventi di mitigazione paesistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici
- 34.4. – Possibilità edificatorie

**art. 35 - Insediamenti industriali speciali (IIS)**

35.1 - Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per la attività di produzione di beni e servizi

35.2 – Norme generali

35.3. – Possibilità edificatorie

**art. 36 Insediamenti destinati alle attività del settore terziario**

36.1 - Destinazioni ammesse nelle aree terziarie e direzionali

36.2. – Possibilità edificatorie

**art. 37 Insediamenti turistico ricettivi da riqualificare**

**art. 38 Disposizioni per le attività commerciali**

**CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

**art. 39 - Ambiti agricoli**

39.1 - Destinazioni ammesse nelle zone agricole

39.2.1 - norme generali per gli interventi edilizi nelle zone agricole (EA 1)

39.2.2 – Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni

39.3 – norme generali di tutela del paesaggio agrario

39.4 – strutture florovivaistiche

**40. - Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico (EA-P)**

40.1.1 – Ambiti agricoli periurbani di rispetto dell'abitato (EAP 2)

40.1.2 – Ambiti agricoli estesi di particolare interesse paesaggistico ed ambientale

**41 - Ambiti Boschivi (PIF)**

**42 – Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli**

**CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E LE ATREZZATURE CONNESSE**

**art. 43 - Aree destinate alla mobilità**

43.1 - Zone destinate alla viabilità

43.2 - Aree per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF)

43.3 - Aree per l'insediamento dei distributori di carburante

**art. 44 - Aree per infrastrutture tecnologiche**

44.1 – Infrastrutture per le telecomunicazioni

44.2 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

**Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

**art. 45 - Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità: cimiteriale, stradale, ferroviaria, fluviale, dei pozzi di captazione dell'acqua**

45.1 - Zone e limite di rispetto cimiteriale

45.2 - Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

45.3 - Zone di rispetto ferroviario

45.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi

45.5 - Zone di rispetto degli elettrodotti e gasdotti

45.6 - Fasce di rispetto fluviale

45.7 – Zone a rischio archeologico

45.8 – Aree a vincolo paesaggistico

**art. 46 - Aree interessate da SIC e ZPS**

**art. 47 - Rete ecologica**

**art. 48 - Fattibilità ecologica delle azioni di piano**

#### **Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE**

- art. 49 - Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e richiamo di norme ambientali**
- art. 50 - Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi**
- art. 51 - Verifica dell'incidenza dei progetti**
- art. 52 - Tutela ambientale e paesistica**
- art. 53 - Tutela degli elementi naturali**
- art. 54 - Tutela e sviluppo del verde**
- art. 55 - Zone idrografica**

#### **Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

- art. 56 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**
- art. 57 - Zone di elevata naturalità in prossimità del lago**

## 1. Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole individua le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano,

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

#### PR – CENTRO STORICO

- PR. CS 1: Individuazione comparti
- PR. CS 2: Altezze degli edifici
- PR. CS 3: Destinazioni d'uso Piano terreno
- PR. CS 4: Destinazioni d'uso Piani superiori
- PR. CS 5: Spazi aperti
- PR. CS 6: Valenze storico architettoniche
- PR. CS 7: Stato di conservazione
- PR. CS 8: Ipotesi di progetto
- PR. CS 9: Prescrizioni d'intervento

PR – Schede database – Rilevamento edifici centro storico

PR – Schede fotografiche – Valutazione edifici centro storico

#### PR – DISCIPLINA DELLE AREE

- PR. DA 1: Carta della disciplina delle aree generale ( 1: 5.000)
- PR. DA 2 (A/B/C) : Disciplina delle aree – dettaglio urbano ( 1: 2.000)

#### PR – PIANO PAESISTICO COMUNALE

- PR. PPC 1: Caratteri storico paesistici del sistema ambientale e beni di tutela
- PR. PPC 2: Carta della sensibilità dei luoghi – classi di sensibilità paesistica

PR - DA 3 Norme tecniche di attuazione

## **Art. 2**

### **COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT**

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) .

## **Art. 3**

### **ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE**

Le disposizioni contenute nelle presenti norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

## **Art. 4**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

**4.1.** Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- b) Permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a standard previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme;
- c) Piani attuativi;
- d) Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata.  
nei casi ammessi dalla vigente legislazione urbanistica, nei casi in cui sia espressamente indicato dalle norme di piano o qualora le norme dettate per le singole aree dal Piano delle Regole non siano sufficienti a consentire una riqualificazione urbanistica complessiva di una zona edificata sia in termini di assetto edificato che di infrastrutture e servizi

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata. Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente.

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

Per gli immobili per i quali il Piano delle Regole prescrive, nelle tavole o nelle presenti norme, l'obbligo del preventivo piano urbanistico attuativo (PA), in assenza del medesimo potranno essere assentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti unicamente alla conservazione ed al mantenimento degli edifici esistenti e delle relative destinazioni in atto.

#### **4.1.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato**

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della LR 12/05.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della LR 12.05 e smi. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

E' esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

#### **4.1.2 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi**

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

#### **4.2 Programmi integrati di intervento**

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

#### **4.3 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) o altro atto di programmazione negoziata (APN)**

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A. o ad altro atto di programmazione negoziata, il PA/APN dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) copia della deliberazione di C.C. dalla quale risulti (con idoneo allegato grafico) il perimetro del comparto soggetto a PA/APN;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'individuazione del comparto oggetto del PA/APN;
- c) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) del Comparto oggetto di PA/APN in scala 1:200;
- d) indagine storica concernente i singoli immobili compresi nel PA/APN;
- e) planimetria di progetto del P.A. in scala 1: 200, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche ed i tipi d'interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA/APN;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto in scala 1:200;

- h) relazione tecnica illustrativa del progetto di PA/APN;
- i) proposta di convenzione;
- j) in caso di PA/APN di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- k) in caso di PA/APN di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.A.

## **Art. 5**

### **EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE**

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/7/1966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

Per tutto ciò non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi approvati e/o vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento già vigenti o adottati;
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 16 della L. 6/8/1967 n. 765. La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella L. 21/12/1955 n. 1357 e nella L. 6/8/1967 n. 765 con criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, così come sostituito dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti, di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

## Art. 6

### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'utilizzazione del suolo ai fini dell'edificazione è valutata e regolata sulla scorta delle seguenti definizioni e parametri, che si applicano anche agli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse generale secondo le disposizioni del Piano dei Servizi

#### 6.1. - Definizioni

- Superficie territoriale (ST):

costituisce la superficie complessiva di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, comprende le superfici fondiari delle aree destinate all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (esplicitamente indicate nel Documento di Piano o individuate successivamente nei piani attuativi)

Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua naturali, le quali -anche se individuate all'interno di ambiti di trasformazione come aree destinate ad edificazione- non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

Non concorrono altresì alla definizione della capacità edificatoria ancorché comprese in ambiti di trasformazione:

- a) le aree e le attrezzature che ospitano servizi e risultano essere già pubbliche e/o di uso pubblico alla data di adozione del PGT, salvo i casi in cui il PGT stesso non indichi specificamente la possibilità di trasformazione da servizi ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico ad aree ed immobili destinati ad altre attività di natura residenziale, produttiva, terziaria.
- b) le aree destinate dal PGT alla viabilità esistente, specificamente individuata sugli elaborati grafici del PGT

- Superficie fondiaria (SF):

è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della superficie territoriale (S.T.) dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua, e quelle da preservare a verde per specifiche prescrizioni d'ambito

- Superficie lorda di pavimento (Slp):

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisorii interni e dei muri perimetrali.

Vengono pertanto conteggiate nel computo della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque le superfici agibili, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.

Non concorrono a formare la S.l.p. le superfici relative a:

- a) aggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati, se aperti almeno su due lati, nonché quelli aperti solo su un lato ma di profondità non superiore a 2,50 mt. (in caso di profondità superiore l'intera superficie della rientranza è conteggiata nella S.l.p.);;
- b) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito
- c) i volumi tecnici, (come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31.01.1973 n. 2474) e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavedi, intercapedini) dedicati specificamente ed esclusivamente al passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere;

- d) locali accessori di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, in cui non sia prevista permanenza di persone, realizzati nei piani interrati e seminterrati (con la quota di pavimento posta ad una distanza non inferiore a 130 cm. dalla quota + 0.00 del fabbricato), quali ad esempio autorimesse, cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, realizzate con altezza utile non superiore a m. 2,50 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo)..
- e) le scale ed i vani ascensori comuni per gli edifici pluripiano che danno accesso a più unità immobiliari.
- f) le superfici dei locali accessori esistenti alla data di adozione del PGT realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,40 nonchè quelle interrate e/o seminterrate.
- g) Le superfici delle autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali completamente interrate, compreso il corsello di accesso, nonché quelle delle autorimesse realizzate in locali seminterrati o al piano terreno di edifici per la parte compresa entro il limite della quantità minima di superfici destinate al parcheggio di autovetture (p.min.) calcolate per la loro superficie netta comprensiva dei relativi spazi di accesso e di manovra
- h) le superfici nette dei vani scala e dei vani corsa degli impianti di sollevamento delimitate da un vano proprio, al servizio di più unità abitative, separato fisicamente dagli spazi di abitazione, nonché gli androni di ingresso, i corridoi e gli spazi comuni di distribuzione ai piani dei condomini al servizio di più unità abitative;
- i) Per gli edifici di nuova edificazione sono inoltre totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:
  - non costituiscono SLP le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 1,59 mt.
  - le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 1,60 mt. ed inferiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,
  - le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,

la SLP del sottotetto degli edifici esistenti viene invece valutata, ai fini delle verifiche degli indici urbanistici e delle possibilità di intervento ammesse dal piano, nel rispetto delle modalità vigenti e degli atti autorizzativi all'atto della costruzione del sottotetto. Per le superfici dei sottotetti degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT che non risultano già conteggiate nel calcolo della S.l.p. in relazione agli atti autorizzativi rilasciati all'atto della costruzione, è ammesso il recupero ai fini abitativi ai sensi della legislazione e normativa regionale in materia, nel rispetto dei limiti e dalle prescrizioni, correlate a tale disciplina, delle norme urbanistiche comunali.

Per le destinazioni produttive, artigianali ed industriali, e ad essa assimilabili, nel computo della SLP sono compresi sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici

- Altezza massima degli edifici (H):  
 definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile degli edifici dal suolo in termini metrici (Hm), ed è l'altezza stabilita per l'ingombro massimo in altezza dei fabbricati.  
 L'altezza metrica viene calcolata, misurando dalla quota del marciapiede (se pubblico o aperto al pubblico transito, e adiacente al fabbricato) o in mancanza di marciapiede dalla quota naturale del terreno (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) fino all'estradosso del punto più alto della copertura e sull'elemento di maggiore altezza per ciascuna parte e su ogni lato della costruzione.

Nel caso di fabbricati che insistono su terreni in pendio, l'altezza massima deve essere verificata per ciascun corpo di fabbrica, viene calcolata dalla quota naturale del terreno (o da quello sistemato se più bassa) con la verifica dell'altezza della verticale, dal punto più alto dell'estradosso di copertura al punto più basso del terreno naturale a perimetro dell'edificio ad esso afferente in quel punto, per ciascuna parte su ogni lato della costruzione.

Ai fini della verifica dell'altezza massima non sono considerati:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, gli impianti di condizionamento, ed i volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 mt., le strutture ed impianti superiori a tale quota vengono considerati nella verifica dell'altezza massima del fabbricato.
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva:
  - le torri di raffreddamento e dei camini,
  - i volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 mt.
  - gli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari che non eccedono 1,50.,
  - i pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 60 cm. il punto più alto della copertura

- Superficie coperta (SC):

è l'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutte le parti edificate fuori terra (fabbricati principali ed accessori), compresi tutti gli sporti e gli aggetti chiusi, escluso i porticati e le tettoie aperte se di uso pubblico e senza sovrastante volume (terrazze o coperture non praticabili).

Sono esclusi dal computo:

- a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva gli aggetti aperti (quali balconi, sporti di gronda e simili) senza sovrastanti corpi chiusi, se aventi -rispetto al filo facciata- una sporgenza uguale o inferiore a 1,50 mt., qualora la sporgenza sia maggiore la superficie di tali elementi viene conteggiata per la parte eccedente;
- b) per i fabbricati con destinazione produttiva gli aggetti aperti (quali tettoie, sporti di gronda e simili) senza sovrastanti corpi chiusi, se aventi -rispetto al filo facciata- una sporgenza uguale o inferiore a 3,00 mt., qualora la sporgenza sia maggiore la superficie di tali elementi viene conteggiata per la parte eccedente, sono inoltre escluse le superficie dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto, nonché degli impianti di depurazione, e dei volumi tecnici.

Sono inoltre escluse per tutti i fabbricati le parti di edificio completamente interrato, purchè sia ristabilito l'originario andamento del terreno.

- Superficie drenante (SD):

è la parte di superficie fondiaria costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo od in sottosuolo. Su tale superficie sono consentiti percorsi pedonali con pavimentazioni senza sottofondo cementizio, dette pavimentazioni sono considerate, nella superficie filtrante.

- Volume (V):

è definito dal prodotto della S.l.p., di tutti i piani ad esclusione del sottotetto, per l'altezza virtuale di 3 mt., cui si somma il volume del sottotetto definito dal prodotto della S.l.p. secondo le specifiche di cui al punto 6 i) per l'altezza media ponderale dell'intera area del sottotetto incrementata di 30 cm.; la presente definizione viene utilizzata oltre che per la verifiche edificatorie, anche per la determinazione dei contributi di concessione -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.

Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti il volume (V) è misurato quale volume reale definito dalla superficie del fabbricato, considerando a tal fine l'area racchiusa entro il perimetro delle strutture murarie, compresi i porticati e i loggiati contornati da strutture in muratura, moltiplicata per l'altezza misurata a partire dalla quota terreno naturale del terreno al piede del fabbricato (misurata quale media algebrica delle quote riferite ad ogni spigolo ed alla mezzeria di ogni singola facciata al piede del fabbricato, senza considerare i corselli di accesso alle autorimesse interraste o seminterrate realizzati in trincea) sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Ove quest'ultimo sia inclinato si considererà la media tra il colmo e l'imposta. Sono comunque escluse dal calcolo del volume esistente le superfici relative alle tettoie aperte almeno su tre lati ed alle autorimesse esistenti autorizzate e/o accatastate.

Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.

- Vincolo di facciata (V.F.):  
si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di soprizzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione; al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona: l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.
- Ciglio e/o confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):  
è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.
- Lotto minimo  
è la superficie minima necessaria per attuare l'intervento edilizio diretto, qualora prescritto dalle norme di zona, per la sua verifica oltre alla superficie del lotto di proprietà interessato dall'intervento avente destinazione omogenea di zona urbanistica concorrono le superfici libere contigue (non utilizzate per altre edificazioni) di aree confinanti, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto.
- Sfruttamento della fabbricabilità max:  
L'indice di fabbricabilità territoriale relativo alle aree assoggettate a piano attuativo s'intende attribuito uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto per la porzione stessa dal PGT o dal piano attuativo, l'it così attribuito a porzioni per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzato, secondo i meccanismi di perequazione previsti, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.
- Superficie di vendita di un esercizio commerciale:  
è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- Sp: superficie per il parcheggio degli autoveicoli:  
è l'area destinata al parcheggio degli autoveicoli, comprensiva delle aree di sosta e di quelle di manovra, che deve essere ricavata all'interno del lotto di pertinenza o della costruzione stessa. La quantificazione della Sp è normata nelle prescrizioni di ogni specifica zona, e va calcolata includendo l'area di manovra.

## 6.2 Indici urbanistici ed edilizi

- ut indice di utilizzazione territoriale:  
definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
- uf indice di utilizzazione fondiaria:  
definisce la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)
- it indice di fabbricabilità territoriale:  
definisce il massimo volume (V.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.
- if indice di fabbricabilità fondiaria:  
definisce il massimo volume (V) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- Rc Rapporto di copertura:  
definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).
- Rv Superficie drenante:  
definisce la percentuale minima di superficie fondiaria che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (S.D.).
- Hm Altezza metrica degli edifici:  
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.
- Hp Altezza degli edifici:  
definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).

## Art. 7

### DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

#### 7.1 Definizioni generali

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'edificio connesso ad una attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme e dalle NdA del Piano dei Servizi.

Sono destinazioni principali quelle residenziale, produttiva (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito), direzionale e commerciale (attività terziarie, quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -direzionale- e quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale-), di servizio (attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private.

Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare -in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme possono definire la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero alle limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, Dia, PA, PII od altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

#### 7.2. Definizione degli usi urbani

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse la definizione degli usi è la seguente:

### **7.2.1. RESIDENZA**

#### ***Funzioni principali***

Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc

#### ***Funzioni complementari***

##### Artigianato di servizio (RA)

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere.

Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radiatoriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

##### Terziario/Direzionale. (RT)

Attività di tipo direzionale compatibili con la residenza.

Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc..

Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

##### Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.

Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate

Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti e altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

##### Abitazioni collettive (RC)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

##### Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc..), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

##### Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc..), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni

ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 150 (mense, self-service, ecc...) RRS-1

Attività abbinata ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) RRS-2

## **7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **Funzioni principali**

#### Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

#### Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc..), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

#### Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

#### Logistica (PL)

attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

### **Funzioni complementari**

#### Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

#### Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di SIp complessiva di mq.150.

#### Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc...);

#### Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Esercizi commerciali di vicinato o di media dimensione del settore merceologico non alimentare (od alimentare qualora ammesso dalle indicazioni del Documento di Piano), che, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato, risultino scarsamente compatibili con le zone residenziali, normalmente destinate ad accoglierli (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc). Strutture di vendita per il commercio all'ingrosso.

#### Attività di somministrazione di alimenti e bevande (PC5)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

- Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 50 (mense, self-service, ecc...) PC5-1
- Attività abbinata ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) PC5-2

### 7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

#### **Funzioni principali**

##### Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali: studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

##### Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc...), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

##### Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc..., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e

bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

### Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

**Le destinazioni commerciali** a sua volta si dividono in:

### Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

### Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 1.500 mq.

### Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili in base alla L.R. n. 14/99 come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate Grandi Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

#### Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### Strutture di vendita merci ingombranti (SVM)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale, ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

#### Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

Attività di ristorazione con un numero di posti a sedere superiore a 150 (mense, self-service, ecc...) RRS-1

Attività abbinata ad attività di trattenimento o svago ad apertura prevalentemente serale (discoteche, sale da ballo, locali notturni ecc...) RRS-2

#### **Funzioni complementari**

##### Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

##### Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

#### **7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE**

##### **Funzioni principali**

Abitazioni per l'attività (AR) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

Strutture per la conduzione del fondo (AF) Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari ecc...

Allevamenti di animali (AG) Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali, che per numero di capi non si possono considerare come presidio domestico, come definito dal Regolamento Locale di Igiene, (quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc.).

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS) Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc..

##### **Funzioni complementari**

##### Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

#### **7.2.5 EDIFICI ACCESSORI**

Si definiscono edifici accessori le costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse, ecc...

Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza sul medesimo lotto dell'edificio principale. E' ammessa la realizzazione di edifici accessori esclusivamente destinati ad autorimessa, con esclusione delle zone agricole, su lotti diversi da quelli del fabbricato principale a destinazione residenziale, purchè asservito mediante specifico atto registrato e trascritto.

L'edificio accessorio non può avere superficie coperta superiore a 30,00 mq. per ogni unità abitativa dell'edificio principale, sono comunque fatti salvi gli edifici accessori esistenti alla data di entrata in vigore del PGT che non vengono considerati nella verifica della superficie coperta ammessa non superiore a 30 mq., l'altezza interna non può essere superiore a 2,50 mt. e l'altezza massima (Hm.) non può essere superiore a 3,00 mt..

E' ammessa la costruzione a confine, purchè la distanza dell'edificio accessorio dai fabbricati esistenti non sia inferiore a 3,00 mt.. E' sempre ammessa la costruzione a confine in caso di aderenza a fabbricati già esistenti realizzati a confine, entro la sagoma dei suddetti fabbricati, o in caso di esistenza di muro di contenimento del terreno, cui il fabbricato accessorio si addossa, in tale caso il fabbricato accessorio non potrà avere altezza superiore al dislivello naturale del terreno.

La distanza minima dai fabbricati principali non potrà essere inferiore a 3,00, mt., è ammessa la costruzione in aderenza.

Gli edifici accessori dovranno essere decorosamente progettati e ben coordinati con l'edificio principale; le finiture esterne devono essere ben armonizzate con quelle dell'edificio principale. Sono vietati manufatti prefabbricati, o edifici realizzati in lamiera e materiali plastici o assimilabili.

### **7.2.6 PERTINENZE**

Si definiscono pertinenze le attrezzature mobili e immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio principale. A titolo esemplificativo, sono pertinenze di un fabbricato il giardino o parco ad esso afferente con ogni inerente attrezzatura, impianto ed assetto (viali, fontane, gazebo, piscine, attrezzature ricreative di uso familiare, pergolati, ecc..)

Sono altresì considerate pertinenza di un fabbricato, o di un terreno nudo, le opere costituenti ricoveri per i piccoli animali domestici, le legnaie, i ripostigli per attrezzi, i capanni per la caccia o la pesca, le piccole serre per orto domestico e simili.

Le opere costituenti pertinenza non vengono considerate ai fini dell'indice di edificabilità purchè non abbiano una superficie coperta superiore a 8,00 mq. e, nel caso di volumi, un'altezza massima non superiore a 3,00 mt., misurata all'estradosso della copertura, e altezza interna non superiore a 2,10 mt. all'imposta della copertura.

La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita nel rispetto delle distanze di codice civile e, relativamente alle distanze dalle strade, nel rispetto della normativa di zona.

Le pertinenze dovranno avere un aspetto decoroso ed essere realizzate con materiali e tecniche consoni all'ambiente in cui sono inserite. Sono comunque vietate le lamiere, il cemento amianto, i laminati plastici, le lastre prefabbricate in cemento, l'alluminio anodizzato color oro o bronzo.

### **7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso**

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12., compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato all'art. 10.1 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) da unità funzionale "residenziale" a "artigianale e/o produttiva";
- b) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "artigianale o produttiva";
- c) da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
- d) da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
- e) gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art.4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114, non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria. Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato all'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## **Art. 8**

### **AREE DI PERTINENZA**

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Sono aree di pertinenza degli edifici esistenti le superfici fondiarie teoriche che corrispondono all'applicazione degli indici urbanistici previste dal presente PGT per l'area interessata dall'edificazione.

L'area di pertinenza di ciascun edificio esistente è quindi la superficie fondiaria necessaria per realizzare il medesimo edificio secondo gli indici previsti dalle presenti norme tecniche di PGT per l'ambito urbanistico in cui l'edificio ricade.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.l.p., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione, ed in caso di asservimento di aree vicine, in tale caso l'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Per gli edifici esistenti ai fini della definizione dell'area di pertinenza si considera l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti avvenuti successivamente all'adozione del PGT.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 6.

## **Art. 9 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL P.G.T.**

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo; detta facoltà per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo, può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità- può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT. Sono altresì consentiti -a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT.- gli interventi di ristrutturazione edilizia - esclusi, in ogni caso, in tale ambito gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione totale - nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal P.R.G.); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT); b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

## **ART. 10 DISTANZE**

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 2,00. Non si tiene altresì conto per gli edifici esistenti del cappotto esterno realizzato con materiali isolanti applicati sulle pareti esistenti ai fini della coibentazione termica dell'edificio, per uno spessore non eccedente cm. 15.

### **10.1 Distanze tra i fabbricati**

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima, pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m.10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

In caso di soprizzo di edifici esistenti, può essere mantenuta la distanza dal confine in atto purché la stessa non sia inferiore a mt. 1,50 e la distanza da eventuali costruzioni esistenti sui fondi confinanti, non sia inferiore a mt. 3,00 ed il soprizzo stesso sia limitato ad un solo piano.

E' ammessa a confine, la costruzione degli edifici accessori pertinenti al fabbricato principale con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 3,00 e altezza media fuori terra all'intradosso non superiore a mt. 2,50.

Si prescrive una distanza minima di 3,00 mt. tra gli accessori ed i fabbricati principali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

Per la costruzione fuori terra di autorimesse pertinenti al fabbricato principale con altezza massima lorda uguale o inferiore a m. 2,50 è ammessa una distanza minima di m. 5,00 dai fabbricati limitrofi posti su proprietà confinanti nel caso di prospicienza diretta in cui il fabbricato limitrofo abbia parete finestrata. La distanza tra i fabbricati accessori non dovrà comunque essere inferiore a m. 3,00.

### **10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale.**

Per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella in concreto esistente, con un minimo di mt. 6,00.

**10.2.1** - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

**10.2.2** - Per gli interventi di ampliamento, e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m.5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m.5, la nuova costruzione, potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

**10.2.3** - Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone esterne al perimetro del tessuto consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

- a) a m.5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m.7,00;
  - b) a m.7,50, per strade di larghezza prevista da m.7,00 a 15,00;
  - c) a m.10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m.15,00,
- salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola della disciplina delle aree.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

**10.2.4** - Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone agricole, la distanza minima dalle strade deve essere - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di azionamento- pari a m.15. Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

**10.2.5** - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle disposizioni dei punti precedenti ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

**10.2.6** – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

**10.2.7** – Ai fini della verifica della distanza dalle strade non si considerano gli ampliamenti degli edifici esistenti, determinati dall'aumento di spessore delle murature perimetrali esistenti, per uno spessore non superiore a 20 cm., per la realizzazione dell'isolamento termico. Tale esclusione non si applica per le facciate realizzate a filo strada e per quelle la cui distanza dal ciglio stradale risulti inferiore a 20 cm..

### **10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dal confine di zona.**

**10.3.1.** Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.

**10.3.2.** Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.

**10.3.3** Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario;

**10.3.4** - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione, o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, deve rispettato l'allineamento prescritto dal P.G.T., con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

**10.3.5** – E' ammessa la costruzione a confine di proprietà dei pergolati e degli edifici accessori, nei limiti e secondo le prescrizioni di cui all'art. 10.1

Negli altri casi, deve essere rispettata la distanza di m. 3,00 dal confine.

Gli edifici accessori devono inoltre rispettare:

- a) le distanze minime dai cigli stradali fissate dal precedente punto 2 per i fabbricati principali
- b) la distanza minima di m. 3,00 dal fabbricato principale, oppure essere eseguiti in aderenza.

**10.3.7** - Il confine che divide le aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse collettivo, da aree con altra destinazione, ai fini del presente articolo, deve intendersi come confine di proprietà; in relazione ad esso non si applicano le disposizioni relative alla possibilità di costruzione a confine. Ai fini del presente articolo non si considera altresì confine la linea di divisione tra ambiti con diversa destinazione urbanistica che rientrano all'interno di una stessa proprietà.

**10.3.8** – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza.

**10.3.9** – Ai fini della verifica della distanza dai confini non si considerano gli ampliamenti degli edifici esistenti determinati dall'aumento di spessore delle murature perimetrali esistenti, per uno spessore non superiore a 20 cm., per la realizzazione dell'isolamento termico, salvo in caso di demolizione con ricostruzione dei fabbricati.

**10.3.10** – Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni in materia di distanze riportate nel vigente Regolamento edilizio.

## **10.4 – Recinzioni**

**10.4.1** - Gli spazi di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni.

Le recinzioni sono, di norma, consentite a delimitazione di aree di pertinenza a costruzioni esistenti o previste.

**10.4.2** - Le recinzioni in genere devono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità diretta da e verso gli spazi pubblici con i seguenti requisiti:

- altezza massima da piano di spiccato, non superiore a mt 2,00, eventuale zoccolatura piena non più alta di cm 50, compresa nell'altezza totale di mt. 2,00; la zoccolatura è consentita di altezza superiore a cm 50 solo per esigenze documentate di contenimento del terreno naturale;
- per attività diverse dalla residenza, possono essere previste recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti, con un'altezza massima di ml. 2.00 a partire da ml. 5.00 dal ciglio stradale, fermo restando l'obbligo di recinzioni trasparenti, di cui in precedenza, su spazi pubblici o di uso pubblico;
- è fatto divieto di pannelli prefabbricati in cemento.

**10.4.3** - In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

**10.4.4** - In corrispondenza dell'angolo formato da due strade pubbliche e non, anche se a fondo cieco, su sedime di proprietà le recinzioni devono essere realizzate garantendo un arretramento rispetto all'incrocio come da schema allegato all'art. 10 del regolamento edilizio; diverse prescrizioni in aumento rispetto a tale schema, possono essere dettate dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico.

**10.4.5** – Lungo tutte le strade (comprese quelle private aperte al pubblico transito) esterne alla zona A, e di sezione inferiore a mt. 6,00, la recinzione deve rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dalla mezzera stradale esistente, salvo diverse e più restrittive prescrizioni in base alla classificazione della strada ed al relativo calibro così come definito in applicazione al Codice della Strada o a prescrizioni normative e legislative sovraordinate.

In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste ad una distanza dalla mezzera delle strade non inferiore a mt. 3.00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune

**10.4.6** - Nelle zone agricole e boschive le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio, come meglio definito nelle norme specifiche dei relativi ambiti.

Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno, o con elementi naturali (siepi, filari ecc...) o con l'utilizzo di materiali e tecniche similari. Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicoltura purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra, nonché le altre recinzioni ammesse ai sensi della specifica disciplina delle aree che ricadono in ambiti agricoli.

## **10.5 Accessi carrai e pedonali**

**10.5.1** - Gli accessi carrai delle proprietà con sbocco su vie pubbliche o di pubblico passaggio, dovranno essere realizzate con le seguenti caratteristiche:

- l'accesso carraio dovrà essere costruito in modo da rendere agevole sia l'ingresso che l'uscita dei mezzi di trasporto, e realizzati con sbocco allargato verso la sede stradale, con lati obliqui aventi un angolo preferibilmente di 45°;
- l'accesso carraio dovrà avere larghezza minima netta di passaggio di ml. 3,00;
- I cancelli di chiusura potranno essere del tipo ad ante, con apertura verso l'interno della proprietà oppure a scorrimento;
- per i nuovi accessi carrai in ambiti residenziali il cancello di chiusura dovrà essere posato con un arretramento di ml. 4,50 dal filo recinzione. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto, etc.), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e dell'Ufficio di Vigilanza, la distanza potrà essere ridotta, a condizione che vengano installati dispositivi automatizzati di apertura;
- per i nuovi accessi carrai in ambiti produttivi e commerciali il cancello di chiusura dovrà essere posato con un arretramento dal filo recinzione sufficiente ad evitare l'ingombro degli automezzi sulla carreggiata. In caso di accertata e documentata impossibilità al rispetto di tale distanza (particolari conformazioni del lotto, etc.), su parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico e dell'Ufficio di Vigilanza, la stessa potrà essere ridotta, a condizione che le condizioni viarie lo consentano senza pregiudizio per la sicurezza stradale (calibro della strada, visibilità ecc..) ;
- Il cancello di chiusura degli accessi pedonali dovrà essere posato con un arretramento minimo di ml. 1,50 dal filo strada;

**10.5.2** - In considerazione delle specifiche condizioni del tessuto insediativo del centro storico sono ammesse deroghe alle specifiche sopraindicate relative alle caratteristiche degli accessi carrai per gli interventi che comportano la nuova realizzazione di accessi o la modifica degli esistenti. Tali deroghe sono subordinate alla dimostrazione dell'impossibilità del rispetto delle presenti prescrizioni o in relazione ad un migliore inserimento paesaggistico e funzionale che può essere perseguito con soluzioni alternative senza che ciò pregiudichi la sicurezza stradale.

## **Art. 11 PARCHEGGI DI PERTINENZA**

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di 3,00 mt.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno e all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a:

- a) Per le funzioni residenziali 1 mq./ 10 mc. di volume. (di cui, per edifici con più di due unità abitative, almeno un posto auto esterno alla recinzione) con le seguenti prescrizioni:
  - minimo 1 posto auto (pari ad almeno 12,50 mq. di superficie netta) per ogni appartamento monolocale

- minimo 2 posti auto (per un totale di almeno 25,00 mq. di superficie netta) per gli altri alloggi, con la deroga a 1,5 posti auto per alloggio relativamente agli interventi da Housing sociale (edilizia economica e popolare, edilizia convenzionata ecc..)
- b) Per le funzioni artigianali 1 mq./ 5 mq. di S.l.p.
- c) Per le funzioni commerciali e direzionali 1 mq./2 mq. di S.l.p.  
di cui almeno il 50% posto all'esterno della recinzione, o comunque su spazi direttamente accessibili da strada .

Per le destinazioni complementari di carattere terziario ammesse in tali zone la dotazione minima di parcheggi privati è elevata a 1 mq./2 mq. di Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) commisurata a tutti gli spazi di carattere terziario, di cui almeno il 50% posto all'esterno della recinzione, o comunque su spazi direttamente accessibili da strada

## **Art. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI**

### **12.1 Disposizioni in materia di contenimento energetico**

Nella progettazione dei nuovi edifici e degli interventi di ristrutturazione dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento energetico e dovranno essere privilegiate quelle soluzioni volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Nella progettazione si dovrà avere cura di organizzare gli spazi di abitazione, per quanto possibile rispetto alla conformazione del lotto, secondo l'orientamento ottimale al fine di valorizzare un'adeguata esposizione rispetto all'asse elioteramico.

Per gli edifici di nuova costruzione, deve essere prevista:

- l'installazione di impianto solare termico idoneo a soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuale di acqua calda sanitaria.

Sono esclusi da tali prescrizioni gli edifici che ricadono nel perimetro del centro storico, nelle zone di rispetto morfologico e nelle zone agricole di rispetto paesaggistico.

L'apposizione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, nelle zone non soggette a vincolo paesistico, è assoggettata alla sola comunicazione scritta come manutenzione ordinaria ai sensi del comma 3° dell'art. 11 del D.Lgs. 115/08, purché realizzati con tipologia parzialmente o completamente integrata e non eccedenti la superficie della falda di copertura esposta.

E' in ogni caso a carico del proprietario la verifica della compatibilità paesistica dell'intervento, in relazione alle classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

Ai fini della conservazione delle risorse idriche, come prescritto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione dovranno privilegiare le seguenti soluzioni tecniche:

- a) prevedere l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
- b) prevedere, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso di almeno 2 mc, interrato, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale;
- c) prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;
- d) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedere la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;

- e) prevedere l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;

## 12.2 Mitigazione e compensazione

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:

- a) per gli interventi con grado di sostenibilità minimo devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
- b) per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, devono essere valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni;

## 12.3 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare essere l'impiego di tecniche su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
- c) interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..
- d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

## Art. 13

### COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Il PGT di Biandronno opera attraverso meccanismi di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica.

La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto;
- perequazione diffusa;
- altri incentivi.

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice ( $It_{cp}$ ) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

La perequazione diffusa e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree private destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria teorica.

Per le aree di perequazione e compensazione la capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici ( $It_{cp}$ ) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT.

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili in cui è previsto il meccanismo della perequazione sono disciplinate da due distinti indici

- **l'indice territoriale specifico** ( $IT_s$ ) definito in applicazione del criterio di cui al precedente comma 4, costituisce la capacità volumetrica massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), assegnata a tutte le aree incluse nella perimetrazione di ogni area di trasformazione;
- **l'indice territoriale derivato** ( $IT_d$ ), costituisce la capacità volumetrica massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), che può essere aggiunta a quella dell'ambito definita in applicazione all' $IT_s$  utilizzando i diritti volumetrici relativi ad ambiti di perequazione o di compensazione ambientale ( $It_{cp}$ ) entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalle schede di intervento di ciascun ambito;

La volumetria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione dell'indice  $IT_d$  per i vari ambiti di trasformazione e di completamento, in base alle specifiche disposizioni normative dettate dalle schede di intervento, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti.

Il meccanismo della compensazione, per le aree esterne ad ambiti di trasformazione o soggetti a pianificazione attuativa, è finalizzato a consentire a realizzare obiettivi strategici di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, e si applica per le aree di trasformazione attraverso l'indice  $IT_d$  con meccanismo analogo a quello previsto per la perequazione dall'art. 6 delle norme del Documento di Piano, ai punti **6.6 - 6.7 – 6.10 – 6.11**.

Ai fini dell'attuazione degli obiettivi del meccanismo compensativo/perequativo, le somme versate per l'acquisizione dei diritti volumetrici potranno essere utilizzate dai proprietari acquirenti per la realizzazione delle opere di riqualificazione e valorizzazione ambientale, ecologica e di fruizione su tali aree, previa stipula di una convenzione con l'A.C. che definirà le opere da realizzare i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

In luogo della cessione delle aree di compensazione è possibile procedere al loro asservimento perpetuo all'uso pubblico e con oneri di gestione a totale carico del privato proponente, previa stipula di una convenzione con l'A.C., convenzione che definirà le modalità di utilizzo pubblico futuro di tali aree, le modalità di raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale prefissati nelle schede dei singolo ambiti di trasformazione e nella Relazione del Documento di Piano (ad. Esempio realizzazione di aree boschive, percorsi ciclopedonali poderali, mantenimento dell'attività agricola, ...), e le opere da realizzare su di esse, i tempi ed i modi in cui le stesse dovranno essere realizzate, le eventuali modalità di fruizione dell'area nell'interesse pubblico e collettivo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di Contratti pubblici.

## Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

#### Art. 14.

#### SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

1. Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla: morfologia urbana, tipologia dell'edificato, destinazioni d'uso prevalenti. Ove occorra tali ambiti sono ulteriormente articolati in rapporto ai caratteri edificatori specifici (altezza degli edifici, dimensione dei lotti, densità). In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

<b>C.S.</b>	<b><i>Centro Storico e Nuclei storici e di antica formazione</i></b>
	<b><i>Ambiti del tessuto urbano consolidato</i></b>
<b>R.M.</b>	Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico
<b>A.U.R. 1</b>	Ambiti Urbani - tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino
<b>A.U.R. 2</b>	Ambiti Urbani – tessuto residenziale comparti con palazzi e palazzine
<b>A.U.R. 3</b>	Ambiti Urbani – Complessi insediativi a disegno urbano unitario
<b>A.U.R.C</b>	Aree di completamento del tessuto residenziale
<b>A.C.R</b>	Ambiti speciali – di riqualificazione del tessuto urbano
<b>AIP.</b>	Ambiti edificati di interesse paesistico
<b>AEI</b>	Ambiti edificati isolati
<b>IA</b>	Insedimenti isolati in aree di valenza ambientale
<b>I.P.E.</b>	Ambiti destinati alla produzione di beni e di servizi
<b>I.I.S</b>	Insedimenti industriali speciali
<b>I.T.E</b>	Insedimenti destinati all'attività terziaria, commerciale e direzionale
<b>I.T.R.</b>	Ambiti destinati al recupero delle attività turistico-ricettive
	<b><i>Ambiti agricoli</i></b>
<b>E.A.1</b>	Ambiti agricoli produttivi
<b>E.A.2</b>	Ambiti agricoli periurbani
<b>E.A.3</b>	Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico
<b>E.A.4</b>	Verde di rispetto dell'abitato
<b>Z.N.</b>	Zone ad elevato valore naturalistico
<b>E.B.1</b>	Zone boscate PIF

## **Art.15.**

### **CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

#### **15.1 Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti**

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

#### **15.2 Derogabilità del rapporto di copertura**

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

#### **15.3 Ampliamenti e sopralzi**

Gli ampliamenti e i sopralzi degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona.

## CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

### Art.16. Centro storico e nuclei di antica formazione

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1884) e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico. A tal fine per la definizione della perimetrazione si è provveduto, nel rispetto della L.R. n. 1/2001 ad effettuare le verifiche sulla scorta della cartografia storica, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie.

Per le zone ricadenti in tale perimetrazione il P.G.T. prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica, norma il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando, per ciascuna delle unità minime d'intervento individuate, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento ammesse.

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

### Art. 17 – Destinazioni d'uso ammesse

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le connesse attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Considerate le particolari caratteristiche del patrimonio edilizio del centro storico, la criticità di alcune situazioni per quanto concerne l'idoneità e la salubrità degli spazi rispetto ad alcune destinazioni (monoaffaccio, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche, le indicazioni relative alle destinazioni ammesse vengono ulteriormente articolate rispetto ai corpi di fabbrica (principati ed accessori) ed ai piani dell'edificio.

Non sono inoltre ammesse strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia.

**17.1** Per gli edifici del centro storico classificati come Residenza in genere valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale, le attività commerciali di media e grande dimensione i centri commerciali e le funzioni terziarie e direzionali che comportano carichi insediativi con forte afflusso di pubblico e di dipendenti. Non sono inoltre ammesse le attività agricole con allevamento animali. Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.

L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono

ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione “Residenza in genere” si articolano altresì in relazione ai piani dell’edificio.

#### **17.1.1 Locali interrati o seminterrati**

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni (RP), o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell’edificio, in conformità a quanto prescritto dal regolamento di igiene.

#### **17.1.2 Piano terreno**

I locali di piano terreno potranno ospitare, oltre alla funzione principale RP ed alle funzioni complementari RA e RT, i servizi di base RS, sono inoltre ammesse le funzioni ricettive RR e quelle destinate alla somministrazione di alimenti e bevande RRS.

Le funzioni complementari di carattere artigianale RA non sono ammesse negli edifici di particolare valore storico-architettonico (edifici monumentali, edifici storici con impianto tipologico riconoscibile, altri edifici storici con facciate da tutelare in cui gli interventi di adeguamento dell’edificio risultano in contrasto con la conservazione dei caratteri morfologici della stessa).

In caso di manifeste condizioni di scarsa salubrità dei locali di piano terreno (monoaffaccio, cattiva esposizione, scarsa aerazione e soleggiamento) non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

#### **17.1.3 Piani superiori**

I locali posti ai piani superiori potranno ospitare, oltre alla funzione principale RP, i servizi di base RS e le funzioni complementari artigianali RA, terziarie RT e ricettive RR, con le seguenti limitazioni:

- RA, sono ammesse esclusivamente le funzioni non connesse alle lavorazioni ed ai depositi, ovvero uffici, spazi di rappresentanza esposizioni, servizi ecc..
- RT non sono ammessi gli spazi relativi che comportano significativa affluenza di pubblico quali sportelli bancari, assicurativi, delle agenzie di viaggio, esercizi commerciali e pubblici esercizi. Di tali attività potranno essere insediate le funzioni accessorie quali uffici, spazi di servizio ecc...

#### **17.1.4 Sottotetti abitabili**

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse. In genere dovrà essere favorito il loro utilizzo quale ampliamento delle abitazioni presenti ai piani inferiori. E ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell’edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purchè coerentemente inserite nell’impianto di facciata, sia per quanto riguarda l’allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.

**17.2** Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici accessori alla residenza, considerato le caratteristiche (dimensioni, salubrità ecc..) non possono essere trasformati e recuperati ai fini abitativi, sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza RP. E’ invece ammesso l’utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel comparto o nei comparti confinanti.

**17.3** Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici pubblici e/o di interesse collettivo sono indicate le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici e per le aree oggetto della presente variante valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico di norma sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

Le altre aree scoperte pubbliche sono destinate ad ospitare le funzioni pubbliche o di uso pubblico in relazione alle loro caratteristiche ed alle specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

**17.4** Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree di destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

## **Art. 18 – Modalità di attuazione**

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, piano particolareggiato, piano di zona ecc...) di iniziativa pubblica o privata, da adottarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica, obbligatori nei casi in cui prescritti dalla vigente Variante;
- permesso di costruire convenzionato
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 19;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione;

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, estesa alle unità edilizie come individuate con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto sono assentibili con intervento diretto, D.I.A. o Permesso di Costruire
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, che comportano demolizione e ricostruzione, e quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, nonché gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;

- tutti gli altri casi verranno assoggettati a “permesso di costruire convenzionato”. Il “permesso di costruire convenzionato” mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di una “convenzione”, da trascriversi a cura del proprietario, nell’ipotesi in cui è prevista la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie nonché di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, con conseguente obbligo di trasferimento di proprietà.

Parimenti sono assoggettati a “convenzione” gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Tutti gli altri casi verranno assoggettati a “permesso di costruire convenzionato”, accompagnato - quale parte integrante e sostanziale dello stesso - da un atto d’obbligo unilaterale, debitamente registrato, a spese del proprietario, e per il quale, non sussistendo gli obblighi previsti dall’art. 2643 del Codice Civile, si esula dalla trascrizione.

Il “permesso di costruire convenzionato” mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nell’atto d’obbligo unilaterale essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.L. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.L..

## **Art. 19 - Unità minime di riferimento per gli interventi e indicazioni generali per la presentazione dei progetti**

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica e edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

**19.1 Comparti di riferimento:** rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità di rilevamento che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche (sub-unità di rilevamento), nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

**19.2 Unità minima d'intervento edilizio:** rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

- a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- b. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, soggetti a permesso di costruire o DIA, ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche sostanziali dell'involucro edilizio l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
  - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;

- gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;  
gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato

c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione) l'unità minima d'intervento deve essere estesa all'intero organismo edilizio che coincide di norma con la sub-unità minima del comparto di riferimento.

**19.3 Unità minima di pianificazione attuativa urbanistica:** costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica, che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Gli elaborati grafici generali (piante di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti) dovranno essere redatti in scala non inferiore al 1:50 (1:100-1:200 per le planimetrie estese agli spazi esterni) complete di misure e quote altimetriche e planimetriche e dovranno essere corredati da una relazione esplicativa sulle scelte architettoniche e sulle modalità di intervento previste nonché da schede tecniche sui materiali e sugli elementi di finitura previsti dal progetto, compreso abaco dei colori.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell'edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto il progetto.

## **Art. 20 - Norme generali sugli interventi**

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati della presente variante.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico;

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) esclusivamente finalizzati ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc..).

Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, e purché giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio.

Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che, individuati o meno nelle tavole di Piano delle Regole, risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e dovranno essere demoliti.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento Comunale di Igiene solo nei limiti consentiti dall'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene stesso;

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici.

Il rilievo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato e dovrà essere corredato da una piccola ricerca bibliografica e iconografica riferita ai catasti storici e da documentazione fotografica completa.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia In genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna interpiano tra due solai sia superiore a 5 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.l.p. nel rispetto del volume massimo esistente. E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile.

## **20.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica**

### **Formazione:**

Gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

- a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
- b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini foto realistiche estese al contesto circostante;
- g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;

- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

## **20.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo**

Qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A., il P.A. dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) copia della deliberazione di C.C. dalla quale risulti (con idoneo allegato grafico) il perimetro del comparto soggetto a P.A.;
- b) stralcio del PGT vigente, con l'individuazione del comparto oggetto del P.A.;
- c) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) del Comparto oggetto di P.A. in scala 1:200;
- d) indagine storica concernente i singoli immobili compresi nel P.A.;
- e) planimetria di progetto del P.A. in scala 1: 200, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche ed i tipi d'interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del P.A.;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto in scala 1:200;
- h) relazione tecnica illustrativa del progetto di P.A.;
- i) proposta di convenzione;
- j) in caso di P.A. di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- k) in caso di P.A. di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.A.

## **20.3. Prescrizioni relative ai materiali ed alle finiture degli edifici**

Le presenti prescrizioni sono vincolanti per l'intero complesso soggetto ad opere edilizie e, nel caso di attuazione per singole parti o per singole cellule abitative in periodi temporali diversi, costituiscono elementi di omogeneità che devono essere rispettati anche nelle operazioni successive alla prima.

**20.3.1 copertura e manto di copertura** Per gli interventi che eccedono la manutenzione ordinaria devono essere di norma a due falde sui lati lunghi dell'edificio. Per il manto di copertura oltre alle tegole a canale (coppi) sono ammesse le tegole monocoppo, purché in cotto ed in colore naturale, e quelle "marsigliesi" per gli edifici già originariamente dotati di tale manto di copertura.

**20.3.2. comignoli e torrini** I comignoli dovranno essere in muratura con copertura in coppi a canale o altre tegole in cotto. E' vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo o lamiera prefabbricati.

**20.3.3. canali di gronda** Saranno del tipo "appeso" montati a vista con sezione semi circolare; i pluviali dovranno avere sezione circolare e verranno posti in opera all'esterno dell'edificio fatte salve le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio. E' vietato l'uso, nella realizzazione di canali

e pluviali di: PVC o altro materiale analogo, acciaio inossidabile in colore naturale; sono ammessi canali in lamiera zincata, protetta nei colori in armonia con la facciata.

**20.3.4. sottogronda** Qualora esistenti o previsti sono da realizzarsi inclinati, con barbacani o passafuori in vista ed eventualmente perlinatura posta in opera superiormente ad essi. Le perline devono essere trattate uso "noce antico" o verniciate.

**20.3.5. ballatoi** Il ballatoio deve essere conservato come elemento architettonico curandone l'allineamento e la continuità. In caso di sostituzione di ballatoi esistenti dovrà essere mantenuta la semplicità dei sostegni e la trasparenza delle ringhiere realizzate in ferro a bacchette verticali verniciate.

**20.3.6. apparecchi di oscuramento** L'oscuramento delle aperture deve essere realizzato mediante l'impiego di persiane a ventola o a scorrere, tinteggiate con pittura coprente con anta doppia o singola realizzate nelle forme tradizionali: persiane ad alette, antoni pieni con fori a disegno, antoni lombardi a doghe orizzontali. Nel caso in cui l'edificio originario non sia dotato di sistemi di oscuramento esterni, le nuove opere non possono prevedere meccanismi o apparecchi che sporgano dal filo di facciata, fermo restando il divieto d'uso di avvolgibili di qualsiasi materiale e di tende "alla veneziana".

E' consentita la deroga all'uso degli avvolgibili in caso di edifici composti da più unità immobiliari dove almeno il 50% delle unità abbia avvolgibili preesistenti.

**20.3.9 murature esterne** E' fatto obbligo dell'uso di intonaci di tipo civile. E' escluso l'uso di rivestimenti esterni quali pietra, ceramica, mattoni faccia a vista o piastrelle di qualsiasi genere. Le eventuali zoccolature, ove necessario, saranno realizzate in muratura e tinteggiate in armonia con il colore della facciata.

Le tinteggiature dovranno essere scelte in base:

- alla valutazione globale di una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio: fronti contrapposte sulla stessa strada, la corte nel caso di prospetti interni;
- la riproduzione, ove possibile, delle tinteggiature caratteristiche degli intonaci locali.

In ogni caso dovranno essere utilizzate tinte tenui scelte fra i colori delle terre naturali.

La tinteggiatura delle facciate degli edifici dovrà essere unitaria ed omogenea

**20.3.10 decorazioni** In quelle facciate dove esistono portali in pietra, elementi in marmo o pietra affiorante, fregi in pietra o in mattoni, iscrizioni o altri elementi che abbiano valore estetico o risultano semplici testimonianze di costruzioni di epoche precedenti, dovranno essere studiate opportune misure per la loro conservazione e valorizzazione.

#### **20.3.11 portoni di ingresso e androni**

Gli androni di accesso alle corti, che ancora conservano caratteri tradizionali, dovranno essere mantenuti nella originaria forma, dimensione e caratteristiche mantenendo le eventuali parti in pietra o cornicioni aggettanti.

Nelle ristrutturazioni i portoni di accesso alle corti dovranno essere realizzati nelle forme e nei materiali che richiamano la tradizione locale.

Ove si tratti di ingressi carrabili di accesso alla corte potranno altresì essere consentiti cancelli in ferro verniciato.

#### **20.3.12 porte esterne**

Le porte di ingresso agli alloggi aperte sullo spazio pubblico o sugli spazi comuni interni (corti, ballatoi, ecc.), dovranno essere conservati o ricostruiti secondo il disegno di tipo tradizionale

Le porte dovranno essere realizzate in legno e tinteggiate con gli stessi colori degli altri serramenti.

Sono vietate le porte in metallo o a specchiatura a vetro.

### **20.3.13 negozi e vetrine**

Le luci dei negozi e delle vetrine devono essere realizzate con materiali conformi ai tradizionali con esclusione di: acciaio inossidabile in colore naturale, alluminio naturale o anodizzato, legno lucidato a vista con vernici vetrificanti.

### **20.3.14 insegne, mostre ecc.**

Insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari devono essere inserite organicamente nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondato, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi della facciata;

### **20.3.15 porte di autorimesse**

Sono di norma vietate lungo le vie e spazi di uso pubblico. Nel caso di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, qualora esistenti o nel caso di nuovi interventi, devono essere realizzate con rivestimento esterno in legno o comunque con finitura effetto legno.

### **20.3.16 pavimentazioni esterne**

Le aree esterne private ed i cortili devono essere mantenuti in condizioni decorose e, qualora non a verde, ripristinate o pavimentate con materiali tradizionali: acciottolato, ghiaietto, lastre in pietra, cubetti di porfido, sono ammesse pavimentazioni in "autobloccanti" solo di tipo antichizzato, nelle fogge che richiamano la tradizione locale

### **20.3.17 recinzioni**

Sono di norma vietate nuove recinzioni.

Le recinzioni verso lo spazio pubblico dovranno essere realizzate interamente in muratura (muro trattato esternamente ad intonaco civile tinteggiato come la facciata, altezza max. 200 cm.), o in griglia metallica su zoccolo in muratura con o senza siepe di protezione (zoccolo in muratura h. 50 cm., parapetto metallico con disegno che richiama le forme tradizionali, h. 150 cm.).

Deve essere esclusa in ogni caso la realizzazione di recinzioni in elementi in prefabbricato di cemento (pilastri e pannelli) o in rete metallica.

### **20.3.18 impianti tecnologici**

Di norma devono essere incassati o canalizzati così da mascherare le linee o i cavi degli impianti. Tali operazioni devono essere concordate con gli Enti erogatori dei servizi. Gli impianti realizzati sulle coperture o sui balconi, (es: Antenne, climatizzatori ecc...) dovranno essere posti solo su falde e facciate non visibili da spazi pubblici o di pubblico transito e dovranno essere mascherati con l'utilizzo di colori che consentano la mitigazione dell'effetto sia degli elementi tecnologici che delle strutture di sostegno

## **Art. 21 – Modalità di intervento**

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 e dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli.

### **21.1 - Grado di intervento di livello 1 (G1) : **Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale****

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali, ).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

#### *Modalità e prescrizioni edilizie*

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

### **21.2 - Grado di intervento di livello 2 (G2) : **Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio****

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc..), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

#### *Modalità e prescrizioni edilizie*

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche

congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;

- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc...) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incogruie mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.

**21.3 - Grado di intervento di livello 3 (G3): Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi**

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

*Modalità e prescrizioni edilizie*

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale al precedente punto [24.4.20](#) in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

**21.4 - Grado di intervento di livello 4 (G4): Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi**

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari.

*Modalità e prescrizioni edilizie*

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, ad eccezione di quanto definito nella norma generale al precedente punto 20 in riferimento alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio;

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

**21.5 - Grado di intervento di livello 5 (G5): Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica**

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi estranei ai luoghi o per impiego di materiali inadeguati, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico,

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

#### *Modalità e prescrizioni edilizie*

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.I.p. esistente.

L'intervento deve essere subordinato a "Permesso di costruire convenzionato" che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di P.R.G.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore a 2 oltre al sottotetto.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 25-5.

Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non potrà essere incrementata oltre il 20% rispetto all'esistente e la Superficie utile non residenziale non potrà aumentare oltre il 10%. Rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

Per gli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente; sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi alla S.I.p., che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli

allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;

- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
- e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa SIp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

### **21.6 - Grado di intervento di livello 6 (G6): Demolizione senza ricostruzione**

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

#### *Modalità e prescrizioni edilizie*

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque D.I.A. o Permesso di Costruire anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di SIp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della SIp secondo i criteri sopra richiamati) anche se non specificamente identificate negli elaborati grafici dei nuclei di antica formazione, potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

### **21.7 – Nuove costruzioni: sopralti**

L'intervento di sopralti è finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto edilizio e comporta l'adeguamento, delle caratteristiche della copertura (andamento, pendenza, linea di colmo, linea e sporto di gronda) a quella dell'edificio contiguo, secondo quanto espressamente prescritto dalle tabelle relative alle modalità di intervento.

Il sopralti non potrà avvenire al di fuori del perimetro della sagoma dell'edificio dell'ultimo piano esistente.

Sia l'ampliamento planimetrico che il sopralzo comportano l'adeguamento delle facciate che deve avvenire nel rispetto dei principi generali e prescrizioni previsti dalle modalità d'intervento, delle prescrizioni edilizie specifiche e delle norme morfologiche generali. Dovranno essere garantiti adeguati allineamenti della sagoma planimetrica delle nuove porzioni aggiunte con esistente e delle nuove coperture. Il nuovo impianto di facciata dovrà inoltre essere confacente alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente, o delle sue caratteristiche originarie qualora la facciata risulti compromessa, sia per partitura delle aperture che per materiali e finiture, e dovrà risultare coerentemente inserito nella quinta architettonica di cui è parte.

Sarà possibile utilizzare, oltre agli eventuali piani aggiunti, gli spazi di sottotetto che a seguito di traslazione dei solai si venissero a creare, qualora tali spazi presentino caratteristiche geometriche ed ambientali tali da configurarli come spazi abitabili o agibili. In tale caso potranno essere realizzati gli interventi necessari per adeguarli alle norme igienico-sanitarie e per renderli a tutti gli effetti abitabili o agibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

### **21.8 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa**

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa.

Sulla tav. "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento" sono individuati gli ambiti per i quali il piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane e luoghi di aggregazione qualificati da adeguate funzioni. All'interno di tali zone gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo che potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Il piano attuativo, che persegue un interesse superiore di riordino e riqualificazione del tessuto urbano attraverso un disegno unitario ed il coordinamento degli interventi, è normato dalle "Schede d'intervento d'ambito" allegate alle presenti norme, che dettano obiettivi e criteri d'intervento per gli edifici e le aree scoperte inserite in tali ambiti. Le destinazioni d'uso specifiche per edifici e le prescrizioni generali d'intervento definite per tali ambiti hanno valore di indirizzo e potranno essere modificate da nuove prescrizioni stabilite dal piano attuativo, purché tali modifiche siano ritenute utili per conseguire un assetto urbano di più elevata qualità, nel rispetto degli obiettivi e dei principi d'intervento definiti dalle schede d'ambito e dei parametri edificatori.

Fino all'adozione del piano attuativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. In relazione alla dotazione unitaria del PGT per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso, in misura pari a:
  - Per la residenza 26,50 mq. ogni 150 mc. di volume
  - Per gli insediamenti terziari commerciali 75 % della S.l.p.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti

obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica all'utilità conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

## **Art. 22 – Prescrizioni edilizie**

Sulla tavola “CS 9: Prescrizioni generali di intervento” sono indicati le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

### **22.1 - Eliminazione superfetazioni**

Le tav. “Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento” individua le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) di cui è prescritta la demolizione. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

### **22.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti**

#### **22.2.1 - *Mantenimento delle caratteristiche morfologiche e riordino delle facciate***

Sono individuate con apposito simbolo grafico le facciate di pregevole valenza architettonica per le quali si prescrive la conservazione dei caratteri originari relativi all'impianto di facciata (composizione, partitura, dimensione e tipologia delle aperture, ecc.), agli elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiani, fregi, lesene, pitture ecc..) mantenendo ove possibile anche materiali e colori originari (intonaci, serramenti, parapetti, zoccolature, ringhiere ecc..). Su tali facciate saranno pertanto ammessi interventi di manutenzione e restauro nonché quelli volti all'eliminazione ed alla rimozione di elementi anomali e/o al ripristino delle caratteristiche originarie. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

Sono altresì individuate con apposito simbolo grafico le facciate in cui l'originaria composizione architettonica risulta compromessa da interventi non coerenti con le valenze storiche dell'edificio. L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'impianto di facciata in forma tradizionale morfologicamente ordinato e confacente alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edificio e della quinta architettonica in cui è inserito. Con tale norma si prescrive il riordino complessivo della facciata conservando gli elementi originari, trasformando o eliminando quelli anomali con la possibilità di inserimento di nuovi elementi con forme e caratteristiche coerentemente inserite nell'impianto di facciata tradizionale

#### **22.2.2 - *Elementi tipologici e morfologici da conservare***

Sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

#### **22.2.3 - *Edifici da studiare unitariamente***

Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, individuati con apposita simbologia sulla tav. "Centro Storico: Prescrizioni generali di intervento", deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e

decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.

Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

#### **Art. 23 - Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici;**

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Con apposito simbolo grafico sono individuate le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, per le quali si prescrive la conservazione nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili.

E' ammessa in tali aree la realizzazione di strutture temporanee amovibili di copertura, (che delimitano quindi spazi aperti sui lati) per l'attrezzatura di spazi esterni connessi alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie coperta non superiore a 50 mq.. Tali strutture dovranno essere realizzate coerentemente inserite nel contesto storico architettonico sia per quanto riguarda il disegno che i materiali ed i colori di finitura.

#### **24 - Aree verdi private: parchi, giardini e orti;**

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc..), all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Con apposito simbolo grafico sono individuati parchi e giardini privati di pregio, costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico. Per tali giardini si prescrive la conservazione nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

#### **25 - Parcheggi ed autorimesse**

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, ove possibile e comunque per gli interventi di "ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq. di *Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)*.

Per le funzioni non residenziali almeno il 50% degli spazi a parcheggio deve essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS) almeno il 70% dei parcheggi privati da reperire dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 150 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici

accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uso asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici classificati come "Edifici monumentali", ed "Edifici storici con impianto tipologico riconoscibile" nella tav. PR CS 6 "Centro storico: Valenze storico-architettoniche degli edifici".

In genere si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

Nel caso di edifici dotati di giardino privato, o nel caso in cui non sia possibile ricavare le autorimesse all'interno degli edifici, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrati se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc.). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

La realizzazione di autorimesse sotterranee non è consentita qualora interessi aree di pertinenza di elementi architettonici di pregio o all'interno di aree scoperte di particolare interesse quali cortili di pregio o zone alberate e piantumate di giardini storici.

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante apposito atto, debitamente registrato e da trasciversi – in caso d'uso – a spese del concessionario, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell'ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione e non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive sotterranee, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.

La loro realizzazione è subordinata a concessione convenzionata con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

## **Art. 26 - Recupero sottotetti**

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione della presente variante è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di PGT, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata, così come quella dell'edificio. Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie della presente variante previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Lo schema relativo alle coperture degli edifici riportata sulle schede d'intervento è da ritenersi quale indicazione di massima dell'andamento del tetto e non riporta, in quanto indicazione schematica, l'individuazione delle aperture esistenti o da realizzare in sede di interventi per l'adeguamento ed il recupero dei sottotetti.

Per l'incremento di S.I.p relativo al recupero del sottotetto dovranno essere recuperate adeguate aree a parcheggio privato nell'ambito del lotto di pertinenza dell'edificio secondo le quantità e le modalità prescritte dall'art. 25.

Nelle coperture a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti prevalentemente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrature tipo "velux") purchè apribili anche in condizioni di intemperie. E' ammessa la realizzazione di due abbaini per falda per unità immobiliare per un massimo di 2 mq. di superficie finestrata. Non è ammessa la realizzazione di abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. L'abbaino dovrà essere di tipo tradizionale.

## CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ART. 27

#### AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 28-29-30-31-32-33, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito solo negli ambiti e negli edifici per i quali le presenti Norme non ne escludano specificatamente l'applicazione.

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante sostituzione edilizia.

#### 27.1.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali** della **residenza (RP)** di cui all'art. 7.2.1 ed i **servizi di base di livello urbano (RS1)** e **attrezzature ricettive turistiche ed alberghiere**

Le **funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.1 sono invece direttamente disciplinate dagli specifici articoli di zona.

Sono invece escluse:

- le funzioni principali delle **attività produttive** nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.2, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.1 quali funzioni complementari alla residenza;
- le funzioni principali del **terziario direzionale, attività commerciali**, , nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.3, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.1 quali funzioni complementari alla residenza;
- le **funzioni principali** delle **attività agricole**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.4, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.1 quali funzioni complementari alla residenza;

#### 27.1.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a 150 mc, sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, che prevedano in alternativa:

- sovrapposizione delle murature perimetrali e del colmo della copertura per un'altezza massima di 50 cm., purché nei limiti di "altezza massima degli edifici" posti dalle presenti norme ed unicamente per assicurare l'altezza media ponderale di m. 2,40 che sarà calcolata dividendo il volume della parte di sotto tetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa, al fine di rendere abitabili - anche parzialmente - nel rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, i sottotetti esistenti, la sovrapposizione delle murature perimetrali deve comunque rispettare le distanze minime fissate dalle presenti Norme;

- altri interventi edilizi di ampliamento che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 150 mc. per ciascun edificio residenziale.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi anche per gli edifici con tipologia a villette a schiera (con partito architettonico costante) purché dotati di area pertinenziale di proprietà, in tale caso l'ampliamento non deve comportare modifiche della sagoma dell'edificio, ad eccezione degli edifici di testa, in cui sono ammessi ampliamenti esterni alla sagoma, e deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche del fronte.

## **ART. 28 TESSUTO EDIFICATO DI RISPETTO MORFOLOGICO (RM)**

Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche simili a quelle del tessuto classificato come storico o di antica formazione ma realizzato in epoca più recente. Tali ambiti, di norma contigui al tessuto storico conservano significativi brani di tessuto urbano costituiti da edificazione avvenuta tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento secondo regole di composizione morfologica e con caratteri architettonici che perseguono una continuità con la maglia storica, e che risultano differenti dal contesto degli edifici isolati di più recente edificazione. Considerata la particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico e la continuità con i caratteri del tessuto storico si prevede la conservazione dei caratteri fisici e morfologici dell'esistente. In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, e/o di ristrutturazione urbanistica finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici, nonché interventi puntuali di nuova edificazione sui lotti liberi, finalizzati al completamento edilizio del tessuto

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 7.2.1 non sono ammesse le funzioni: (RRS-1) ed (RRS-2)

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Oltre a tutti gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento della volumetria esistente, sono ammessi, per gli edifici che non risultano coerenti con il contesto interventi di sostituzione edilizia (con demolizione e nuova costruzione) subordinati a permesso di costruire convenzionato o a pianificazione attuativa, qualora siano relativi a un complesso di edifici, finalizzata ad una migliore integrazione nella morfologia del comparto.

Gli interventi di sostituzione edilizia relativi a complessi articolati di edifici assoggettati a pianificazione attuativa devono rispettare i seguenti parametri:

If = pari all'esistente con incremento max 30%

Rc = 40 %

Rv = 20 %

Hm = 10,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 3 piani f.t. (oltre a seminterrato)

Per tali interventi è ammesso comunque l'allineamento dei fabbricati ad una distanza dal ciglio pari a quello della cortina edilizia in cui risultano inseriti o dei fabbricati adiacenti.

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia,

- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 30% dell'esistente alla data di adozione del PGT, nei limiti di cui all'art. 27.1.2 in ordine alle possibilità di intervento relative all'ampliamento (sopraelevazione o altri interventi edilizi di ampliamento);

secondo i seguenti parametri

If = possibilità di incremento max 30% rispetto all'esistente.

Rc = 40 %

Rv = 20 %

Hm = 10,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 3 piani f.t. (oltre a seminterrato)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

Sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, di superficie non inferiore a 800 mq., che non costituiscono aree di pertinenza di edifici esistenti, e sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione nei lotti edificati.

Tali interventi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e rispondere ai seguenti parametri:

if = 0,8 mc/mq

Rc = 40 %

Rv = 30 %

Hm = 7,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione dovranno essere obbligatoriamente cedute le aree indicate dal piano per l'adeguamento della viabilità e la realizzazione di parcheggi pubblici o di percorsi ciclabili e pedonali, previsti dal PGT in tali ambiti.

#### - Norme particolari

E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con pendenza non inferiori al 35% e non superiori al 50%, con manto di copertura a tegole in cotto tipo marsigliese, o a canale in relazione alle caratteristiche originarie dell'edificio ed alle caratteristiche degli edifici circostanti; è tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio. Non sono ammessi serramenti ed aperture in alluminio anodizzato. Non sono ammessi recinzioni, parapetti e manufatti metallici in acciaio inox o zincato.

#### - Obiettivi di qualità paesistica

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o D.I.A. non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

##### a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

##### b) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazione. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa con il Comune.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

## **ART. 29**

### **AMBITI URBANI - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO (AUR- D)**

Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Il tessuto edilizio di questi ambiti è prevalentemente costituito da edifici isolati con giardino e da complessi di palazzine e/o villette a schiera. Tale tessuto, edificati principalmente a partire dall'anno 1950 fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano. Il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il un contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari previste dall'art. 7.2.1

#### - Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua due prevalenti tipologie edificatorie presenti nel tessuto residenziale, e riconduce pertanto le norme di intervento ed i parametri edilizi a due sottoambiti:

Per quanto concerne le distanze dai confini e dalle strade si applicano le seguenti prescrizioni

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti; è altresì ammesso il mantenimento della distanza esistente se inferiore a 5 mt. per gli interventi di sopralzo e ampliamento, nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate di fabbricati antistanti

Ds = 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00

7,50 mt per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale superiore a mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

#### **29.1) tessuto diffuso con prevalenza di edifici isolati con giardino (A.U.R. 1)**

Gli interventi di completamento su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati su aree libere costituenti lotto minimo della dimensione non inferiore a 600 mq.

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,60 mc/mq

Rc = 30%

Rv = 30%

Hm = m 9,50

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

#### - Criterio di premialità per il risparmio energetico:

Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che perseguano finalità di contenimento dei consumi energetici, nel rispetto dei criteri stabiliti da apposito regolamento, è prevista una premialità di natura edificatoria con un incremento dell'if pari a 0,15 mc/mq.

## **29.2) Comparti con Palazzi e palazzine (A.U.R. 2)**

Gli interventi di completamento su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati su aree libere costituenti lotto minimo della dimensione non inferiore a 800 mq.

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

if = 0,8 mc/mq. (o volume esistente se superiore)

Rc = 35 %

Rv = 30 %

Hm = m 12,00

Hp = 3 piani fuori terra (oltre sottotetto abitabile)

## **29.3) Complessi insediativi a disegno unitario**

Il PGT individua con apposito perimetro entro gli "ambiti urbani del tessuto residenziale consolidato diffuso" i comparti edificati costituiti da complessi edilizi di recente edificazione, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei. Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tali comparti, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.

Entro tali comparti non potranno essere realizzati interventi edilizi che comportano modifiche della sagoma ed in genere dell'involucro, per quanto riguarda gli aspetti tipologici ed architettonici dei singoli edifici, se non in forma coordinato con un progetto esteso all'intero comparto.

E' esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento della copertura.

## **ART. 30. AMBITI URBANI – AREE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO RESIDENZIALE (A.U.R.C )**

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

In tali contesti sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali principali, di cui all'art. 7.2.1, con esclusioni di quelle complementari di natura produttiva-artigianale e di natura terziaria e commerciale. Sono fatte salve prescrizioni di maggiore dettaglio definite nelle schede d'intervento per i singoli comparti allegate alle presenti norme.

E' consentito previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto, o mediante permesso di costruire convenzionato, procedere a nuova edificazione ed alla contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto della capacità edificatoria stabilita dalle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione del PR , che detta inoltre prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, nonché quella relativa alla dotazione di servizi previsti, per ciascun ambito, e dai seguenti parametri:

Rc = 30%  
Rv = 30 %  
Hm = 9,50 m  
Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
- 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

### **30.1 Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente (piani adottati o approvati)**

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT

In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

## 30.2 Ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano (ACR)

Sono così denominate le parti del territorio comunale, interessate da edificazione con tipologie e funzioni di carattere produttivo, ed inserite in contesti ambientali ed urbani non consoni a tali destinazioni per le quali il PGT promuove la riconversione con usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso,.

Tali aree sono prevalentemente destinate ad ospitare funzioni residenziali.

Oltre alle funzioni principali ed ai servizi sono ammesse le funzioni complementari previste per le zone residenziali all'art. 7.2.1 ad esclusione delle funzioni RRS-2.

Mediante permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto della capacità edificatoria stabilita dalle schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione del PR, che detta inoltre prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, nonché quella relativa alla dotazione di servizi previsti, per ciascun ambito, e dai seguenti parametri:

U.f. = 0,80. mc/mq (o slp esistente se superiore)

Rc = 40 %

Rv = 20 %

Hm = 10,50 m

Hp = 3 piani fuori terra

Gli interventi dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltreché funzionale degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

Fino all'approvazione del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla trasformazione d'uso dei fabbricati per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Per le aree che hanno ospitano funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il permesso di costruire e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativi;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza della pianificazione coordinata.

Quando il PGT non indica all'interno del comparto sottoposto a pianificazione coordinata aree specifiche per servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
- 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili
- 5% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni produttive insediabili

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

Peraltro, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica all'utilità conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

## **Art. 31. AMBITI EDIFICATI DI INTERESSE PAESISTICO (AIP)**

Sono così denominate gli ambiti edificati, a prevalente destinazione residenziale, che ricadono in contesti di interesse paesistico quali la fascia sul terrazzo morfologico che digrada verso le rive del lago, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali a bassa densità (ville con parchi e giardini) di discreto valore architettonico. In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto visuale con il contesto morfologico nonché del rapporto tra edificio e area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini ed il paesaggio. In esse sono consentiti interventi di conservazione del patrimonio edilizio e dei caratteri paesaggistici ed ambientali. Sono ammessi limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze storico-architettoniche dei giardini. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

Non sono ammesse funzioni complementari di cui all'art. 7.2.1.

### **- Prescrizioni d'intervento**

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione nei limiti dell'ampliamento degli edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento del Volume (V) non superiore al 30% dell'esistente alla data di adozione del PGT, nei limiti di cui all'art. 27.1.2 in ordine alle possibilità di intervento relative all'ampliamento (sopraelevazione o altri interventi edilizi di ampliamento);  
secondo i seguenti parametri

If = possibilità di incremento max 30% rispetto al Volume (V) esistente

Rc = 20 %

Rv = 60 %

Hm = 8,00 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato, compreso sottotetto abitabile)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00

7,50 mt per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale superiore a mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

### **- Norme particolari**

In questo ambito le coperture degli edifici dovranno essere tradizionali a due o più falde, con pendenza non inferiori al 35% e non superiori al 50%, con manto di copertura a tegole in cotto tipo marsigliese, o a canale in relazione alle caratteristiche originarie dell'edificio ed alle caratteristiche degli edifici circostanti.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

Per le ville di particolare valore storico architettonico è prescritta la conservazione tipologica e il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

- Obiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare sia le visuali esistenti dagli spazi pubblici verso il lago, sia le visuali che si godono dalle rive del lago.
  - nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenza dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
  - mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.
- b) garantire la riconoscibilità dell'originaria morfologia del suolo nel rapporto tra edifici e gli spazi aperti, evitando alterazioni della morfologia del territorio
  - realizzare gli edifici accessori esclusivamente nel sottosuolo, fatto salvo il rispetto delle norme di cui ai punti seguenti;
  - non alterare la clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
  - minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni,
- c) conservare il particolare rapporto tra edifici e morfologia del suolo.
  - Gli edifici compresi nell'ambito di paesaggio devono caratterizzarsi per l'impiego di elementi edilizi ed architettonici tradizionali;
  - le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra;
  - i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure;
  - le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettanza
- d) conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, attraverso il mantenimento e l'impiego delle associazioni vegetali tipiche del paesaggio della fascia a lago, e garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli
  - Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
  - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate) di natura ornamentale in particolare in rapporto ai caratteri degli edifici di valenza storico-architettonica;
  - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- e) conservare l'assetto tipologico degli edifici, in particolare di quelli di particolare valore storico e/o architettonico.

- si prescrive la piena conservazione della geomorfologia e delle sistemazioni a verde
  - gli interventi edificatori ammessi non dovranno determinare alterazioni tipologiche di linguaggio e di impianto architettonico.
- f) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino
- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
  - qualsiasi intervento a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata (parco) dovrà essere supportato da apposito studio botanico e storico finalizzato al riconoscimento delle peculiarità storiche ed architettoniche del parco medesimo.  
E' vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei facenti parte integrante dell'architettura del parco, con l'eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili come certificato da perito con idonea specializzazione (dottore agronomo, dottore forestale); in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo della medesima essenza.

## **Art. 32. AMBITI EDIFICATI ISOLATI (AEI)**

Sono così denominate gli agglomerati edificati isolati in contesti esterni al tessuto urbano consolidato, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali nel verde a bassa densità (ville e case con giardino). In questi ambiti è importante la conservazione del contesto paesaggistico in cui l'agglomerato edificato risulta inserito nonché il rapporto tra edificio e area a verde interna all'agglomerato quale elemento di continuità e di valenza ambientale rispetto al contesto circostante, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini ed il paesaggio. In esse sono consentiti interventi di consolidamento del patrimonio edilizio e delle infrastrutture di servizio e di urbanizzazione nel rispetto dell'obiettivo di conservazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali. Sono ammessi limitati interventi di completamento su lotti liberi e ampliamenti degli edifici esistenti, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

Non sono ammesse funzioni complementari di cui all'art. 7.2.1.

### **- Prescrizioni d'intervento**

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione, ed ampliamento.

Sono altresì ammessi interventi di nuova edificazione di edifici residenziali su lotti liberi ovvero che non costituiscono pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, che ricadono nell'ambito urbanistico del presente articolo e che hanno una superficie fondiaria non inferiore a 1.000 mq.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,35 mc./mq.

Rc = 25 %

Rv = 50 %

Hm = 9,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato, compreso sottotetto abitabile)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00

7,50 mt per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale superiore a mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

### **- Norme particolari**

In questo ambito le coperture degli edifici dovranno essere tradizionali a due o più falde.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

### **- Obiettivi di qualità paesistica**

Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) garantire la riconoscibilità dell'originaria morfologia del suolo nel rapporto tra edifici e gli spazi aperti, evitando alterazioni della morfologia del territorio
- non alterare la clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
  - minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni,
- b) conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, e garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli
- Prevedere la piantumazione dei giardini con esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate) di natura ornamentale in particolare in rapporto ai caratteri del contesto circostante, al fine di mitigare la percezione degli edifici dalle strade pubbliche e dalle principali visuali esterne al comparto, creando opportune cortine verso gli ambiti agricoli;
  - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- c) conservare l'assetto tipologico degli edifici rispetto alle morfologie insediative tradizionali, ed in particolare di quelli di particolare valore storico e/o architettonico.
- si prescrive la piena conservazione della geomorfologia e delle sistemazioni a verde
  - gli interventi edificatori ammessi non dovranno determinare alterazioni tipologiche di linguaggio e di impianto architettonico.
  - gli edifici compresi nell'ambito di paesaggio devono caratterizzarsi per l'impiego di elementi edilizi ed architettonici tradizionali;
  - le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra;

### **ART. 33. INSEDIAMENTI ISOLATI IN AREE DI INTERESSE AMBIENTALE (IA)**

Per gli edifici isolati esistenti negli ambiti agricoli e boschivi, nonché nella zona di interesse ambientale e paesistico prossima al lago che rappresentano insediamenti puntiformi in contesti di verde, il piano persegue la conservazione del sistema del verde, limitando gli interventi edilizi all'ampliamento delle strutture esistenti ed evitando ulteriori nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento entro le aree limitate di diretta pertinenza degli edifici stessi. E' ammessa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento della copertura.

Sono ammesse le funzioni principali residenziali di cui all'art. 7.2.1 Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT relativamente alle attività commerciali ed alle attività direzionali che comportano sportelli aperti al pubblico) - (RC) - (RRS)

#### **- Prescrizioni d'intervento**

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione, ed ampliamento.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = possibilità di incremento max 20% rispetto alla volumetria esistente.

Rc = possibilità di incremento max 35% rispetto alla superficie coperta esistente

Rv = 60%

Hm = 7,50 m

Hp = 2 piani f.t. (compreso sottotetto abitabile)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00

7,50 mt per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale superiore a mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

#### **Norme particolari**

Ove non sia chiaramente individuate e delimitata l'area (di contenute dimensioni) di diretta pertinenza del fabbricato principale, sistemata a giardino, per la realizzazione di accessori e di aree pavimentate funzionali all'abitazione, si dovrà individuare un'area di pertinenza del fabbricato, da considerare per le verifiche edificatorie, di dimensioni non superiori a 20 volte la superficie coperta del fabbricato. Tale area dovrà essere continua e dovrà contenere il fabbricato principale, Gli ampliamenti e gli eventuali fabbricati accessori, quali autorimesse deposito attrezzi per il giardino, pergolati ecc..., potranno essere realizzati di norma entro tale area. E' ammessa la realizzazione anche nella aree agricole o seminaturali circostanti l'edificio purchè sia dimostrato il minore impatto paesistico di tali interventi ed in particolare i manufatti risultino non visibili dalle aree pubbliche. E' vietato realizzare recinzioni cieche di qualsiasi natura (comprese le siepi continue di altezza tale da contrastare con gli obiettivi di cui al precedente comma);

#### **Obiettivi di qualità paesistica**

Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio

- le possibilità di ampliamento non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;
  - è ammessa la realizzazione di un solo edificio accessorio fuori terra per ciascun edificio principale esistente nella medesima proprietà fondiaria, a condizione che tale edificio, sotto il profilo edilizio ed architettonico, sia omologabile all'edificio principale.
  - non alterare la clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
  - minimizzare l'occupazione del suolo con pavimentazioni,
  - È vietata la realizzazione di scavi di sbancamento e riporti finalizzati alla realizzazione di pianori o rilevati artificiali sui quali collocare tipi edilizi (edifici su uno o due livelli complanari, con percorribilità completa in piano lungo l'intero perimetro dell'edificio medesimo);
- b) conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, attraverso il mantenimento e l'impiego di essenze autoctone e la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di garantire le valenze ecologiche ed ambientali che tali aree giocano attraverso l'integrazione e a continuità con gli elementi naturali delle aree circostanti
- Localizzare i nuovi edifici nelle zone dei lotti di pertinenza con minor presenza di esemplari arborei ed in ogni caso preservando gli esemplari arborei di maggiore pregio, così come documentato da apposito rilievo botanico;
  - Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
  - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);
  - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
  - Tutelare l'habitat delle specie vegetali esistenti;
  - Garantire che le formazioni di verde privato residenziale partecipino, insieme con il verde naturale ed il verde pubblico, alla definizione di corridoi ecologici tali da conservare la qualità ambientale del territorio.
- c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, in particolare in prossimità della ciclabile a lago, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, depositi all'aperto, aree di manovra o di parcheggio e su qualsiasi area o edificio di qualità non paragonabile a quella media dell'ambito di paesaggio;
  - conservare, o progettare, le sistemazioni a verde con funzioni di filtro tra gli spazi pubblici e gli spazi privati;
  - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.
  - qualificare il patrimonio arboreo delle aree per la creazione di una continuità con il territorio agricolo circostante connotato dalla presenza di alberature, macchie a bosco ecc... .

## Art. 34.

### AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

#### 34.1 Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e servizi

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo, sono inoltre ammesse le attrezzature ed i **servizi connessi agli insediamenti produttivi (P.C.S.)**, e le **funzioni complementari** con le attività produttive nella misura massima del 40% della SIp.

Le **funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.2 sono invece direttamente disciplinate da specifiche indicazioni per ciascun ambito.

Per quanto attiene alle destinazioni commerciali, negli ambiti destinati alla produzione di beni e servizi sono ammesse le attività commerciali nei limiti definiti al successivo articolo 38.1

Sono invece escluse:

- le funzioni residenziali principali nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.1, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;
- le funzioni principali del **terziario direzionale, attrezzature ricettive turistiche ed alberghiere**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.3, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;
- le **funzioni principali delle attività agricole**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.4, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;

L'abitazione del titolare o del custode è ammessa nel limite di una sola unità abitativa per unità produttiva, ai fini di un migliore inserimento nel contesto del tessuto morfologico l'abitazione potrà essere realizzata come organismo edilizio autonomo e separato da fabbricato produttivo cui risulta asservito. La S.I.p del fabbricato non potrà essere superiore a 150 mq.

- Negli **ambiti** ubicati a confine di aree prevalentemente residenziali vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive che comportano impatti negativi sulla residenza come meglio specificato all'art. 34.2;

#### 34.2 Norme generali

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da un'impegnativa che specifichi:

- le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
- il numero degli addetti previsti,
- descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.

All'interno del centro edificato e nelle aree contigue agli insediamenti residenziali, la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

Nel caso di complessi di edifici destinati ad attività produttiva, o di frazionamento di edifici di superficie maggiore di 1.500 mq. di S.I.p. finalizzata alla creazione di unità immobiliari distinte, gli interventi edilizi, finalizzati ad un frazionamento del comparto e ad un uso autonomo delle singole unità, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti ad una verifica preliminare di natura urbanistica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla verifica della dotazione di parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli edifici.

### **34.3 Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.**

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. La piantumazione dovrà avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

In caso di interventi su aree prossime al lago ed i particolari alle zone SIC e/o ZPS gli interventi di creazione delle fasce a verde alberato dovranno garantire adeguate mitigazioni degli effetti che le attività produttive comportano rispetto all'habitat, oltre a mitigare l'intervento sotto il profilo paesaggistico.

### **34.4 Possibilità edificatorie**

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 0,80 mq/mq

Rc = 50%

Rv = 30%

Hm = 10,00 m

Distanza confini 7,50

Ds = 7,50 mt

La volumetria per edifici o porzione di essi a destinazione residenziale non potrà essere superiore all'esistente alla data di adozione del PGT o, in caso di ampliamento, al 30% della volumetria complessiva edificabile nell'area. La costruzione di edifici residenziali è ammessa solo in caso di esistenza o di contestuale edificazione di edifici produttivi nel medesimo lotto.

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 20% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai fabbricati e dal ciglio stradale.

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 15,00 mt.

#### **34.5. Insediamenti misti - Ambiti speciali**

Per i comparti a destinazione produttive IPE isolati ed inseriti in contesti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, il PGT promuove la riconversione ai fini residenziali, in coerenza con il tessuto urbano circostante, mediante interventi di recupero e ristrutturazione, o di demolizione e nuova costruzione.

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per l'insediamento della residenza e delle attività complementari, non è ammesso il subentro di attività di natura produttiva che comportano impatti negativi sugli insediamenti residenziali.

L'edificabilità potrà avvenire nel rispetto della volumetria esistente e dei parametri edilizi che caratterizzano il comparto residenziale confinante.

#### **34.6. Area per ampliamento insediamenti IPE \***

Con apposita simbologia è individuata l'area a destinazione IPE in prossimità del varco ecologico tra Biandronno ed il Plesso scolastico. L'area è destinata ad ospitare le strutture di accesso e di stazionamento al servizio della parte interna, rispetto alla strada, dell'insediamento produttivo. Su tale area non è ammessa edificazione, ma esclusivamente la realizzazione delle attrezzature funzionali alla realizzazione della viabilità di accesso e delle eventuali aree di stazionamento correlate. L'area dovrà essere opportunamente sistemata per contenere gli impatti sulle aree naturali del corridoio ecologico confinante. Dovranno essere realizzate, all'interno dell'area opportune barriere a verde con vegetazione idonea a mitigare gli impatti connessi all'uso dell'area stessa rispetto alla funzionalità del corridoio ecologico.

## Art. 35

### INSEDIAMENTI INDUSTRIALI SPECIALI (IIS)

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

#### 35.1 Destinazioni ammesse nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e servizi

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo, sono inoltre ammesse le attrezzature ed i **servizi connessi agli insediamenti produttivi (P.C.S.)**, e le **funzioni complementari** con le attività produttive nella misura massima del 40% della SIp.

Le **funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.2 sono invece direttamente disciplinate da specifiche indicazioni per ciascun ambito.

Sono invece escluse:

- le funzioni residenziali principali nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.1, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;
- le funzioni principali del **terziario direzionale, attività commerciali, e attrezzature ricettive turistiche ed alberghiere**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.3, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;
- le **funzioni principali** delle **attività agricole**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.4, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.2 quali funzioni complementari alle attività produttive;

L'abitazione del titolare o del custode è ammessa nel limite di una sola unità abitativa per unità produttiva, ai fini di un migliore inserimento nel contesto del tessuto morfologico l'abitazione potrà essere realizzata come organismo edilizio autonomo e separato da fabbricato produttivo cui risulta asservito. La S.I.p del fabbricato non potrà essere superiore a 150 mq.

Sono invece escluse le altre funzioni.

#### 35.2 Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. La piantumazione dovrà avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

In caso di interventi su aree prossime al lago ed i particolari alle zone SIC e/o ZPS gli interventi di creazione delle fasce a verde alberato dovranno garantire adeguate mitigazioni degli effetti che le attività produttive comportano rispetto all'habitat, oltre a mitigare l'intervento sotto il profilo paesaggistico.

**Nell'insediamento produttivo** destinato ad ospitare le attività per la produzione di beni e di servizi in prossimità della riserva naturale orientata della palude Brabbia e della ZPS del Lago di Varese, nell'area edificabile verso le aree protette deve essere ricavata una fascia a verde, della profondità di 5,00 mt., destinata ad **interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica**. Tali aree dovranno essere libere da edifici sistemate a verde con opportune alberature, individuata tra le specie tipiche dell'ambiente della contigua riserva, come da elenco di cui all'articolo tutela e sviluppo del verde. Particolare cura dovrà essere posta alla raccolta delle acque dei piazzali e delle aree pavimentate che dovranno essere trattate prima di essere liberate nel sottosuolo, onde evitare impatti negativi sull'ecosistema naturale.

La realizzazione delle mitigazioni ambientali ed in particolare la sistemazione della fascia a verde al confine con la riserva dovrà essere obbligatoriamente realizzata in caso di interventi di ampliamento, nuova edificazione, nonché ristrutturazione dei fabbricati esistenti. Tali interventi saranno pertanto assoggettati a permesso di costruire convenzionato e la convenzione dovrà disciplinare le modalità di realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale.

### 35.4 Possibilità edificatorie

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf = 1,00 mq/mq

Rc = 65%

Rv = 10%

Hm = 12,00 m

Distanza confini 7,50

Ds = 7,50 mt

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 25% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai fabbricati e dal ciglio stradale.

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 15,00 mt.

Nel caso di complessi di edifici destinati ad attività produttivo, o di frazionamento di edifici di superficie maggiore di 2.500 mq. di S.I.p. finalizzata alla creazione di unità immobiliari distinte, gli interventi edilizi, finalizzati ad un frazionamento del comparto e ad un uso autonomo delle singole unità, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti ad una verifica preliminare di natura urbanistica della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla verifica della dotazione di parcheggi in relazione alle destinazioni d'uso previste per gli edifici.

## Art. 36.

### **INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' DEL SETTORE TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE (ITE)**

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziaria direzionale e commerciale, e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

#### **36.1. Destinazioni ammesse nelle aree per insediamenti terziarie direzionali e commerciali**

In tali sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività terziarie di cui all'art. 7.2.3**, con la limitazione per le attività commerciali agli esercizi di vicinato e strutture di media dimensione con superficie di vendita non superiore a 400 mq., sono inoltre ammesse **le funzioni complementari** con le attività produttive nella misura massima del 40% della Slp.

Sono invece escluse le altre funzioni.

- le funzioni residenziali principali nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.1, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.3 quali funzioni complementari alle attività terziario direzionali;
- le funzioni principali delle **attività produttive**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.2, fatto salvo quelle che rientrano tra le attività ammesse in quanto individuate all'art. 7.2.3 quali funzioni complementari alle attività terziarie direzionali;
- le **funzioni principali** delle **attività agricole**, nonché quelle **complementari** di cui all'art. 7.2.4,;

#### **36.2 Possibilità edificatorie**

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

uf = 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)

Rc = 35 % o pari all'esistente (se superiore)

Rv = 15 % o pari all'esistente (se superiore)

Hm = 12,00 mt

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00

Sono inoltre ammessi interventi di adeguamento degli edifici esistenti che hanno già saturato la capacità edificatoria, che comportano limitati ampliamenti una-tantum delle superfici lorde di pavimento fino ad un max di 150 mq..

**Art. 37.****INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVI DA RIQUALIFICARE (ITR)**

Sono così denominati gli insediamenti ricettivi ed i complessi alberghieri da riqualificare, per i quali il PGT. Promuove il recupero anche attraverso la possibilità di riconversione ai fini di housing sociale o di attività residenziali di servizio (ad es. centri integrati polifunzionali per anziani), mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di rispondere al soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso saranno, di natura ricettiva, residenziale, sociale, saranno definite nell'ambito del progetto,

Mediante permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

U.f. = esistente con incremento del 5%  
Rc = 50 %  
Rv = 20 %  
Hm = non superiore all'esistente

Fino all'approvazione del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla trasformazione d'uso dei fabbricati per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

## ART 38 - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

### 38.1 Inseediamento di attività commerciali

Sul territorio comunale, al di fuori degli ambiti di trasformazione in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate del Documento di Piano, sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle seguenti disposizioni.

La proposta di apertura di nuovo insediamento commerciale destinato a MSV, considerato l'impatto di tali strutture sul tessuto urbano, deve essere corredata da studi e relazione tecnica relativi a:

- verificare l'accessibilità e l'impatto sulla viabilità esistente
- valutare la coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto
- illustrare la qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio

**a) Nelle zone del centro storico** sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari
- medie strutture di vendita alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a 400 mq.

**a) Nelle zone a prevalente destinazione residenziale** del tessuto urbano consolidato, elusivamente lungo l'asse della strada provinciale con esclusione del centro storico, sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari
- medie strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 400 mq. con le seguenti limitazioni:
  - le MSV con superficie di vendita non superiore a 250 mq. per la tipologia di generi alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme
  - per le MSV con superficie di vendita non superiore a 400 mq. per la tipologia di generi non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione
- sono consentite le MSV con superficie di vendita non superiore a 400 mq. per la tipologia di generi non alimentari, in caso di accorpamento con ampliamento di strutture commerciali esistenti contigue; in tal caso qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione

E' vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita

**b) Nelle zone destinate alla produzione di beni e di servizi ed in quelle destinate alle attività terziarie** sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari
- medie strutture di vendita con le seguenti limitazioni:
  - le MSV con superficie di vendita non superiore a 400 mq. per la tipologia di generi non alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme

E' vietata l'apertura di esercizi commerciali destinati alla vendita di alimentari e di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita.

## **Art. 38.2 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale**

### **38.2.1 Compatibilità viabilistica**

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie (MSV) e delle grandi (GS) strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

### **38.2.2 Inserimento ambientale**

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

### **38.2.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

## **Art. 38.3 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali**

### **38.3.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

### **38.3.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire**

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione

amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

### **38.3.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

### **38.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali**

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

## CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### Art.39.

#### AMBITI AGRICOLI

Le aree extraurbane che hanno specifiche valenze naturalistiche o boschive sono classificate dal PGT quali ambiti agricoli e svolgono una pluralità di funzioni non limitate alla produzione agricola, ma rivolta anche alla tutela paesaggistica del territorio.

Gli interventi ammessi nelle aree extraurbane prevalentemente destinate alle destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

La gestione delle aree agricole, le funzioni insediabili e le possibilità di trasformazione dei suoli, ivi compresa la possibilità di edificazione delle strutture destinate alla conduzione dei fondi deve avvenire nel rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, della valorizzazione ecologica ed ambientale delle attività agricole e della tutela paesaggistica.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione alla differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano in particolare in prossimità di edifici di particolare valenza storico architettonica e degli scorci visuali che consentono la percezione del paesaggio.

A tal fine il Piano individua le aree agricole entro le quali è ammessa la realizzazione dei nuovi insediamenti funzionali alle attività agricole, tutelando invece quelle di maggior valore paesaggistico che sono considerate ai fini della capacità edificatoria ma non possono essere interessate direttamente da edificazione. Il Piano detta altresì norme prescrizioni relative alla tutela degli elementi paesaggistici (morfologici, vegetazionali e naturali-seminaturali) presenti nel territorio agricolo.

A tal fine nell'elaborato del PR relativo alla Disciplina delle Aree le aree agricole sono individuate in relazione al ruolo ambientale e paesaggistico, e conseguentemente in relazione agli indirizzi di tutela ed alla disciplina degli interventi di trasformazione del suolo ammessi con la seguente classificazione:

- **Aree agricole produttive (destinate all'edificazione) EA1**
- **Ambiti agricoli periurbani (di tutela) EA 2 e verde di rispetto dell'abitato EA4**
- **Ambiti agricoli estesi di particolare interesse ambientale e paesaggistico (EA3)**

Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale non è ammessa l'edificazione nelle aree agricole non classificate come EA1 e le attività colturali devono avvenire nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale definita nei successivi articoli.

### **39.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole**

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali** della **attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

### **39.2.1 Norme generali per gli interventi edilizi - Aree agricole produttive (EA 1)**

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente nelle zone individuate con apposita simbologia grafica, ed è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e sono estese a tutte gli ambiti con destinazione agricola individuati sulla tavola della disciplina delle aree. La possibilità di edificare, utilizzando la capacità edificatoria prodotta da tali ambiti, è però esclusivamente limitata alle aree EA 1.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Le nuove costruzioni sono ammesse previo parere del competente servizio della Provincia di Varese che ne attesti la comprovata esigenza.

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda

- 1) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  - a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
  - b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.
  
- 2) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, le quali non sono sottoposte ai limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali, ove ammesse, tale rapporto non può superare il 40% della predetta superfici.  
Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.  
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

- 3) Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al **40% della superficie aziendale**.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt..

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, monche la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

### **39.2.2 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni**

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona prealpina;
- d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte;
- e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
- h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%;
- i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

### **39.3. Norme generali di tutela del paesaggio agrario**

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo. Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.
- Mantenere liberi i coni visuali che consentono la percezione delle emergenze paesaggistiche dai punti di rilievo e dai principali elementi di percorrenza e fruibilità del territorio

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Le aree agricole in Comune di Biandronno rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico rappresentate dalla riserva naturale del lago di Biandronno, delle aree di elevato valore paesaggistico e naturalistico prossime alle rive lacustri del lago di Varese e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

**Le recinzioni** sono ammesse in relazione alle strutture agricole produttive ovvero a tutela dell'abitazione, degli edifici produttivi e degli allevamenti in genere o delle colture speciali (orticole, florovivaistiche ecc e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio.

Ai fini della tutela dei fondi coltivati quali orti urbani, è ammesso, solo per le aree agricole contigue al Tessuto urbano consolidato (intendendo come tali anche quelle separate dal perimetro del TUC da strade) realizzare recinzioni, purchè non compromettano la funzionalità dei corridoi e dei varchi ecologici e non inibiscano il passaggio degli animali di piccola taglia. Ai fini di contenere l'impatto paesaggistico ed ecologico, tali recinzioni dovranno essere realizzate con elementi aperti, quali staccionate in legno, siepi o rete metallica, con paline in ferro purchè direttamente infisse nel terreno e prive di fondazione in cemento. L'altezza non potrà superare mt. 1,80.

Sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicolture purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.

#### **39.4 Strutture florovivaistiche**

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, sono ammesse nelle aree specificamente destinate a tale attività già individuate dal PGT, nonché negli ambiti, EA 1. Gli insediamenti potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al **40% della superficie aziendale**.

### **40. AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE VALENZA PAESAGGISTICA (AVP)**

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

#### **40.1.1 Norme per le aree di tutela ai fini della percezione paesistica: Ambiti agricoli periurbani (EA 2) e verde di rispetto dell'abitato (EA 4)**

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola e naturale finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata transizione tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani

Per tali aree, il piano prescrive interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio nelle sue componenti naturali (morfologiche e vegetazionali) con la finalità di conservazione e ricostruzione del margine urbano connotato da aree a conduzione agricola tradizionale, e di tutela dei rapporti visuali e paesaggistici tra le due diverse realtà, nonché e di contenimento degli impatti tra le attività agricole e gli insediamenti urbani.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali che permettono la percezione di elementi storico architettonici di particolare valenza paesaggistica e di vedute significative del tessuto insediativo. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportano impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane.

Devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli destinati ad accogliere le strutture agricole (EA 1).

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità :

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

#### **40.1.2 Ambiti agricoli estesi di particolare interesse paesaggistico ed ambientale (EA3)**

Sono così denominate le aree agricole prossime a zone di particolare valenza ambientale e/o paesaggistica, che rappresentano aree di transizione e di contenimento degli impatti delle attività agricole sulle aree in condizione di elevata naturalità, nonché di tutela ai fini della percezione del paesaggio.

In tali aree l'uso del suolo e le attività devono essere compatibili con la conservazione dei caratteri naturali, e degli elementi che connotano il paesaggio (morfologia, vegetazione, ecc..) sia delle aree stesse che dei beni di particolare interesse paesaggistico che risultano in rapporto visivo e percettivo con tali aree

Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole aree naturali e paesaggio.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei punti panoramici e delle strade interpoderali che permettono la percezione dei beni ambientali di particolare valenza paesaggistica, il lago di Biandronno e quello di Varese e le catene montuose che si percepiscono sullo sfondo , i rilievi morenici, il sistema delle ville e dell'edificato storico.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, esclusivamente per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli destinati ad accogliere le strutture agricole (EA 1).

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità:

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

Ai fini della valorizzazione della funzione ecologica, quali zone di protezione delle aree di maggiore interesse naturalistico, dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali che costituiscono la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio e se eliminate, per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in

posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

#### **41. AMBITI BOSCHIVI (PIF)**

Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico.

Gli interventi di trasformazione e d'uso di tali aree sono disciplinati dal Piano di Indirizzo Forestale vigente. Le trasformazioni ai fini edificatori sono ammesse nel rispetto delle norme stabilite dal PIF e delle prescrizioni definite dalle schede di intervento per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Trova applicazione in queste zone la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e successive modificazioni e il Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".

Negli ambiti boschivi sono vietate le recinzioni.

#### **42. EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI**

Per gli edifici ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Per gli edifici residenziali sono altresì ammessi interventi di ampliamento "una tantum", in ragione del 20% della S.l.p. esistente, con un minimo di 40 mq per gli edifici in cui l'ampliamento del 20% in rapporto alla S.l.p. esistente determini una superficie di ampliamento minore di 40 mq.

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di unità abitative residenziali stabili rispetto a quelle originariamente presenti all'interno del complesso aziendale. Qualora la dimensione dell'intervento comporti – invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive complementari alle attività agricole.

Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.

Per gli edifici che non hanno destinazione residenziale è ammessa il mantenimento della destinazione d'uso in essere o la sua trasformazione d'uso in residenziale. Per tali edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione, che comportino anche la demolizione e la nuova costruzione del volume demolito, i nuovi edifici dovranno essere connotati da tipologie e edilizie, caratteri

morfologici ed architettonici, riferibili alla trazioni costruttiva degli edifici rurali, sia per quanto riguarda le abitazioni che le strutture agricole.

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

## CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E LE ATREZZATURE TECNOLOGICHE

### Art.43.

#### AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità.

Nello schema di mobilità sono individuate le principali infrastrutture (esistenti e di progetto) destinate alla viabilità secondo la seguente classificazione:

- Viabilità interurbana (di primo livello)
- Viabilità urbana primaria (di secondo livello)
- Viabilità urbana secondaria (di terzo livello)
- Viabilità urbana secondaria locale (di quarto livello)

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità,

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme

#### **43.1 Zone destinate alla viabilità :**

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azzonamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azzonamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azzonamento.

#### **43.2 Aree per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF):**

La zona di cui al titolo (FF) è destinata alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo.

Essa comprende la sede della linea ferroviaria; le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, etc.; edifici ed attrezzature della stazione, dello scalo merci e di servizio, spazi di parcheggi e di viabilità connessi alla stazione.

Per tali aree si fa esplicito richiamo alle disposizioni riportate:

- nel d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto»;
- nella legge 17 maggio 1985, n. 210 «Istituzione dell'ente "Ferrovie dello Stato"»; e successive modificazioni ed integrazioni.

### **43.3 Aree per l'insediamento dei distributori di carburante**

L'installazione di NUOVI distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile lungo il tracciato della strada Provinciale:

E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- All'interno del centro abitato e nelle aree residenziali, anche se poste lungo i predetti assi viabilistici;
- In tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse, quali: esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR 11 giugno 2009 n° 879590.

## **Art. 44. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

### **Art. 44.1 Infrastrutture per telecomunicazioni**

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

#### **Art. 44.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

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

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

## **Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

### **Art.45**

#### **FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE, FERROVIARIA, DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA.**

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua e alle zone ferroviarie.

#### **45.1 - Zone e limite di rispetto cimiteriale;**

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sulle tavole di azionamento è individuato il limite di rispetto cimiteriale, così come definito da specifico decreto prefettizio n. 14700 del 12 agosto 1958, con il quale la zona di rispetto dei cimiteri è stata ridotta a m. 50,00.

All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi connessi alla Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 20% e i cambi di destinazione d'uso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia e opere di urbanizzazione primaria (quali impianti, parcheggi ecc...).

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

#### **45.2 - Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale;**

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato, così come definito dall'art.4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992, le tavole di azionamento riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale...

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT..

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario e funzionale, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione; non sono invece ammessi ampliamenti che comportano una riduzione della distanza del fabbricato dalla strada, in linea generale in caso di ampliamento sono da preferire soluzioni che prevedono il soprizzo del fabbricato senza aumento della sagoma perimetrale del fabbricato.

Nelle zone di rispetto stradale sono comunque ammesse le opere a servizio della strada, gli impianti tecnologici di interesse collettivo, e le opere di interesse pubblico quali:

- canalizzazione, sostegni ed attrezzature dei vari servizi tecnici (rete e cabine elettriche, reti fognarie, idriche, gasdotti e metanodotti, ecc..)
- distributori di carburanti ed eventuali attrezzature strettamente connesse a tale servizio,
- parcheggi scoperti

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

All'interno del centro abitato al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto dell'edificato dalle arterie viarie principali sono riportati sulle tavole di azionamento, per le zone edificabili, i limiti di allineamento stradale che dovranno essere rispettati quale arretramento dei nuovi edifici dal ciglio stradale.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli pre-espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

### **45.3 - Limite di rispetto ferroviario;**

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

#### **45.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi;**

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. lgs. N. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. DP A3-2 "Individuazione dei vincoli territoriali", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio
2. Zona di rispetto e di protezione, interessa le aree comprese nel raggio di 200 m. dal punto di captazione o di derivazione, a meno di diversa individuazione in tali zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS. 258/2000. L'attuazione degli interventi e l'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6 art. 5 del D.LGS. 258/2000, e dalle conseguenti deliberazioni della Giunta Regionale (D.G.R. 7/6645/01 - D.G.R. 7/7365/01. - D.G.R. 7/73950/03 e successive modificazioni ed integrazioni). Eventuali attività non ammesse dal citato comma sono subordinate all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio, approvata dall'autorità competente, che porti ad una ripermimetrazione della zona secondo i criteri di cui al 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 stabilisca apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Nelle "Zone di Rispetto" sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- e) dispersione di acque meteoriche, anche se provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- f) aree cimiteriali;
- g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- h) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- i) gestione di rifiuti;
- j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- m) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto la disciplina di alcune attività sono regolamentate secondo le seguenti modalità:

a) Realizzazione di fognature;

per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche che private. I nuovi tratti di fognatura devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;

al fine di proteggere le risorse idriche captate i comuni favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati ad uso idropotabile a verde pubblico, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione di nuovi edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini nel sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore ai 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art.21, comma 5, lettera 1 del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno
- di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture ad elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili ed un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta dei convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato, nei tratti ferroviari e viari che attraversano la zona di rispetto, il deposito o lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamenti di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo in zone di rispetto

d) pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal regolamento attuativo della legge regionale n. 37 del 15/12/1993 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del regolamento attuativo della legge regionale n. 37 del 15/12/1993 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

#### **45.5.1 - Zone di rispetto degli elettrodotti e gasdotti;**

Negli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Biandronno, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrato e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- a) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- b) Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Nel territorio comunale ai fini della tutela della salute dei cittadini si applicano le prescrizioni della pianificazione territoriale elettromagnetica comunale che stabilisce le prescrizioni per la localizzazione e le caratteristiche degli impianti volta a garantire la compatibilità degli impianti fonti di emissione di onde elettromagnetiche con la tutela igienico-sanitaria. L'installazione degli impianti di telefonia fissa e mobile nonché ponti radio, è ammessa esclusivamente nelle zone destinate previste dal suddetto studio.

E' stabilita una distanza minima di m. 11,50 dall'asse dei gasdotti di importanza nazionale e internazionale.

Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

#### **45.6 – Fasce di rispetto fluviale;**

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico, minore sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua classificati quale reticolo idrico minore si applicano le norme di cui al regolamento di polizia idraulica che costituisce parte integrante dello studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO

#### **45.7 - Zone a rischio archeologico**

Nelle zone a rischio archeologico, individuate nelle tavole di piano Piano DP A 3 "Tavola dei Vincoli territoriali" gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

#### **45.8 Aree a vincolo paesaggistico**

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano DP A 3 "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

#### **Art. 46. AREE INTERESSATE DA SIC E ZPS**

Parte del territorio comunale di Biandronno è interessato dalle direttive della Comunità Europea relativa alla costituzione di Rete Natura 2000 ed in particolare sono individuate ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106:

*il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e la Zona di Protezione Speciale ZPS denominato "Lago di Biandronno- IT2010006",*

*il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) denominato "Palude Brabbia - IT2010007"*

*la Zona di Protezione Speciale (ZPS) denominato "Lago di Varese - IT2010501"*

Negli elaborati grafici di piano ed in particolare nella tavola delle Disciplina delle aree sono riportati i perimetri delle aree interessate dalla ZPS e dal SIC.

Entro tali ambiti le previsioni del PGT devono rispettare le prescrizioni delle direttive comunitarie e nazionali volte a normare gli interventi nelle aree interessate da Rete Natura 2000 ed in particolare quanto previsto dalla D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e dai relativi Piani di gestione redatti dalla Provincia di Varese in qualità di Ente gestore.

I progetti e gli strumenti urbanistici attuativi all'interno del territorio comunale che riguardano o che comportano interferenze con i SIC e le ZPS del territorio comunale e di territori limitrofi, dovranno essere corredati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore per la relativa Valutazione di Incidenza.

## Art. 47. RETE ECOLOGICA

### 47.1 Indirizzi generali per la rete ecologica

Si definisce “*rete ecologica*” un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane. Nel caso in esame, la matrice naturale primaria risulta completamente compresa nell’ambito territoriale della Palude Brabbia e pertanto normata dal Piano di gestione della Riserva naturale stesso, dalle rive del Lago di Varese, tutelate quale SIC e ZPS, e normate dai relativi piani di gestione, nonché dal Lago di Biandronno.

Costituisce “*ecosistema*” l’insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria delle Alnete del Lago di Varese, delle zone umide della Palude Brabbia e del Lago di Biandronno;
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d’acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull’area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a) Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b) Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c) Miglioramento dell’ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d) Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno:
  - prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
  - essere sottoposti a preventiva Valutazione di incidenza;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica di livello provinciale, nonché le previsioni per la realizzazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Ticino ed il Parco del Campo dei Fiori promosso dalla Provincia di Varese che interessa il territorio comunale di Biandronno per le aree dei varchi locali individuati al limite delle frazioni e tra le aree del Lago di Varese, il Lago di Biandronno ed il sistema delle aree boscate interne. Per gli interventi che interessano le aree comprese entro la fascia del corridoi, come individuato dalla

Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013, si applicano le disposizioni relative alla valutazione di incidenza come definite nel documento tecnico allegato alla suddetta delibera "Criteri per l'applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e dalle procedure di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino".

#### **47.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale**

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente nonché dei caratteri geomorfologici. In questi ambiti è vietata l'edificazione.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà culturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
- salvaguardare e mantenere la riconoscibilità dei margini dei nuclei di antica formazione.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua

- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti ( quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere conservate anche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

### **47.3 Corridoi ecologici**

Nella tavola del Piano sono indicati i "corridoi ecologici". Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.

Con successivo apposito provvedimento il Comune definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica perseguiti.

Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

#### **47.4 Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica**

Nella tavola del Piano sono indicati i “*varchi*” in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l’andamento dell’espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell’edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
- b) nell’ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Il Comune concorda con la Provincia le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

#### **art. 48 - FATTIBILITA’ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO**

Gli interventi previsti dal PGT. dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella Legge Regionale 41/97, nell’Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT., ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

La formulazione del giudizio di fattibilità geologica per le azioni di piano, finalizzata alla valutazione dell’idoneità di massima del territorio all’intervento edificatorio è desunta dalla valutazione incrociata degli elementi di carattere geologico-geomorfologico, geopedologico, idrogeologico, idraulico e geotecnico. In particolare, esaminando la specificità di alcuni settori del territorio comunale, sono state adeguatamente considerate le possibili interconnessioni con le acque sotterranee e con il reticolato idrografico superficiale

Sulla base della mappatura della carta di sintesi, viene redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale di Ozero in classi di fattibilità geologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d’uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

## **Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE**

### **Art. 49. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI**

**49.1** Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

**49.2** Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano di Gestione dei SIC e ZPS
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone moreniche del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate. Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

## **Art. 50 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

La Tav. "PR PP C2- Carta della sensibilità dei luoghi" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

1 = bassa (fasce interessate dalle zone produttive)

2 = media (zone edificate del tessuto consolidato)

3 = alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)

4 = molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, dalle rive del lago, nucleo storico, edifici testimoniali).

La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazioni dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

## **Art. 51 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI**

Con riferimento alla classificazione di cui all'art. 50, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia ed in particolare dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/1

Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

## **Art. 52 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA**

La tav. "PR PP C 1 Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela" del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

## **Art. 53 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI**

Per gli elementi costitutivi vegetali (Alnete nelle rive lacustri, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione di alte erbe igrofile) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'art. 54 tutela verde

## Art. 54 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

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

Fatti salvi gli interventi selvicolturali, che dovranno essere autorizzati dagli Enti competenti, il taglio di alberi entro il tessuto urbano consolidato, dovrà essere autorizzato dall'Ufficio Tecnico.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali.

Nelle aree interessate dalla rete ecologica ed in particolare quelle prossime alla zona di rispetto della palude ed in quelle relative alle fasce di rispetto fluviale, nonché nelle core areas individuate nella rete ecologica provinciale, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

In tali aree è consentita la messa a dimora esclusivamente delle seguenti essenze vegetali arboree ed arbustive :

Salice delle capre	<i>Salix caprea</i>
Salice comune	<i>Salix alba</i>
Salice fragile	<i>Salix fragilis</i>
Salice da vimini	<i>Salix viminalis</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Pioppo nero	<i>Populus nigra</i>
Betulla pendula	<i>Betula verrucosa</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Nocciolo comune	<i>Corylus avellana</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Rovere	<i>Quercus petraea</i>
Gelso nero	<i>Morus nigra</i>
Gelso bianco	<i>Morus alba</i>
Biancospino comune	<i>Crataegus monogyna</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Pero	<i>Pyrus communis</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>

Pado	<i>Prunus padus</i>
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>
Fusaria comune	<i>Euonymus europaeus</i>
Tiglio	<i>Tilia cordata</i>
Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i>
Frangola	<i>Frangula alnus</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Frassino comune	<i>Fraxinus excelsior</i>
Pallone di neve	<i>Viburnum opulus</i>
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>

Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e di orti e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura eventualmente esistente.

Non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e simili); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive citate;
- introdurre specie vegetali estranee;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde e con specie dell'elenco sopra citato,
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi,
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque,
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo,
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi,

In particolare tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua primari e secondari e gli altri corpi idrici dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Occorrerà inoltre evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio degli autoveicoli o aree similari (ad esempio con l'utilizzo di "prato armato"), fatto salvo le aree destinate allo stazionamento di automezzi potenzialmente con rilasci impattanti (autobotti, betoniere, ecc.) e le aree con presenza di elementi per la raccolta rifiuti o altre attività con rilasci potenzialmente impattanti per il suolo e le acque.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riquilibrati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori delle Riserve Regionali a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n. 8/675 del 21.09.2005

## **Art. 55 TUTELA IDROGRAFICA**

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio. Sono sottoposti a salvaguardia e sponde e loro copertura vegetale, per una profondità pari all'estensione della zona coperta da vegetazione e comunque per un minimo di m 5,00, potranno essere oggetto

esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).

Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati, fatte salve le competenze di altre pubbliche amministrazioni, in base alla vigente legislazione, esclusivamente percorsi pedonali nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

## **Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 56. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**

Fatte salve specifiche prescrizioni dei Piani di gestione della Riserva Naturale e dei SIC e ZPS, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle della riva del lago individuate dal PGT come "aree di elevata naturalità- ZN";
- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di valore paesaggistico-ambientale – EA3";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali di cui all'art. 9 delle NDA del Piano dei Servizi;
- le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo ineditato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato;
- il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la salvaguardia della salute pubblica;
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presenti norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

### **Art. 57. ZONE DI ELEVATA NATURALITA' IN PROSSIMITA' DEL LAGO**

Le rive del lago sono caratterizzate dalla presenza di aree di elevata naturalità all'interno delle quali il piano prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici e biologici, la conservazione degli habitat in condizione naturalità e dalla presenza di zone qualificate per la fruizione del lago.

L'ambito omogeneo sotto il profilo paesaggistico esteso alle rive del lago e comprendente:

- la fascia pianeggiante a lago;
- le aree naturali (cannelle);
- il lago di piazza ed i percorsi esistenti

In tali ambiti il piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- tutelare la linea di costa così come attualmente configurata;
- tutelare la vegetazione della fascia a lago.

#### Elementi sensibili

Il PGT norma ai fini paesistici i seguenti elementi sensibili:

- rapporto con il lago, alaggio e rimessaggio imbarcazioni;
- fruizione delle aree di fruizione;
- localizzazione e caratterizzazione degli spazi pubblici;
- caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde.

#### Rapporto con il lago, alaggio e rimessaggio imbarcazioni

I progetti di trasformazione ammessi devono possedere rispondere ai seguenti requisiti:

- è fatto divieto di demolizione delle opere murarie che definiscono la linea di costa nei tratti ove essa risulta artificializzata;
- le opere per l'ormeggio delle imbarcazioni esistenti lungo la linea di costa, dovranno essere conservate; nuovi pontili e alaggi per imbarcazioni, preferibilmente, dovranno essere realizzati nelle zone dove elementi analoghi risultano già esistenti, integrando preferibilmente questi ultimi con strutture di nuova realizzazione;
- è fatto obbligo di conservare la vegetazione spondale esistente, seppur sottoposta ad opportune cure colturali; a tal fine i progetti di sistemazione delle aree spondali dovranno essere corredati da un apposito studio botanico.

#### fruizione delle aree pianeggianti o sub-pianeggianti

Il PGT al fine di tutelare il paesaggio della riva del lago persegue come obiettivo prioritario la tutela della naturalità di tali aree, pur compatibilmente con le esigenze funzionali dettate dalla funzione pedonale.

In tali aree:

- è vietata la realizzazione di recinzioni tali da frazionare le aree pianeggianti a lago;
- è ammessa realizzazione di pavimentazioni tali da consentire la pedonalità, la ciclabilità e la circolazione veicolare di servizio utilizzando materiali principalmente di provenienza locale (pietra da calce frantumata), minimizzando la formazione di manufatti contrastanti con la naturalità del luogo (cordoli, muretti e similari);

#### Localizzazione e caratterizzazione degli spazi pubblici

Le aree previste dal piano destinate ad ospitare i servizi per la fruizione delle aree a lago, nonché quelle poste in prossimità, rappresentano elementi di fondamentale importanza per la definizione della qualità dell'intero ambito di paesaggio delle rive del lago, pertanto dovranno essere attuate nel pieno rispetto delle norme di cui al presente capo, per quanto applicabili.

Devono essere conservati gli edifici ed i manufatti esistenti con carattere fruitivi e storico testimoniale relativo alle attività che in passato erano propri delle comunità di lago (lavatoio, ghiacciaie, ecc..). Gli edifici storico testimoniali esistenti dovranno essere assoggettati ad interventi di conservazione, finalizzati a preservarne la fisicità, fermo restando ogni altro intervento di ripristino necessario per garantire il riuso nel quadro delle norme generali stabilite per l'ambito di paesaggio.

Le nuove aree destinate alla fruizione quali parcheggi, aree attrezzate per la fruizione e le manifestazioni, dovranno essere realizzate con materiali coerenti con i caratteri del paesaggio del lago e dovranno contenere gli impatti sul lago e sugli habitat circostanti.

E' vietata l'alterazione di qualsivoglia elemento determinante i caratteri percettivi del sito; in particolare si prescrive quanto segue:

- qualsiasi intervento edilizio dovrà essere finalizzato alla piena conservazione dei materiali e dei manufatti esistenti, eccezion fatta per quelli non recuperabili mediante l'impiego di tecnologie di conservazione;
- tutti gli elementi di nuova realizzazione necessari per la fruibilità dei luoghi, quali ad esempio parapetti, sedute, raccoglitori di rifiuti e similari, dovranno essere di minimo impatto visuale;
- dovranno essere mantenute libere le visuali verso il lago
- è vietata l'alterazione del percorso di accesso, a meno degli interventi necessari per la messa in sicurezza e per agevolare la fruizione del sito; tali interventi dovranno essere eseguiti con materiali di origine naturale (pietrisco, lastre di pietra posate a secco, legname, ferro limitatamente ai montanti e ai corrimani dei parapetti);
- è vietata l'alterazione di qualsivoglia elemento determinante i caratteri percettivi del sito.

Il PGT al fine di valorizzare il paesaggio della riva del lago persegue i seguenti obiettivi:

- garantire la massima potenzialità di fruizione delle aree accessibili, pianeggianti o sub-pianeggianti;
- caratterizzare gli spazi pubblici previsti dal progetto mediante conservazione dei valori naturalistici.

I progetti di trasformazione ammessi per le aree individuate come servizi devono caratterizzare le sistemazioni a verde in base alla loro naturalità, escludendo ogni intervento tale da determinare l'artificializzazione dello stato dei luoghi, privilegiando la conservazione e le necessarie cure colturali della vegetazione caratteristica della fascia lacuale, ed in particolare della zona compresa nell'ambito di paesaggio in esame.

#### Caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde

Il PGT persegue nelle aree di elevata naturalità che connotano le sponde del lago la tutela del sistema del verde naturale esistente tipico del paesaggio lacuale.

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;
- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
- prevedere opportune mitigazioni a verde degli interventi ammessi, in modo tale da non alterare la percezione del versante a lago.