più associati

22012 Cernobbio (CO)
V.le Matteotti 18C
T +39 031 3347025
F +39 031 3347027
E info@sertin.net
W www.sertin.net
C.F./P.IVA 03370340139

E. Bernasconi A. Bernasconi G.M. Pellò architetti

COLLABORATORI:
dott.ssa V. Malaspina

L'AUTORITA' PROCEDENTE
sig. Vittorio MOLTENI

L'AUTORITA' COMPETENTE
arch. Giampiero ARNABOLDI

FASI

Approvazione - Delib. C.C. n. del
Verifica di compatibilità PTCP - Atto n. del
Adozione - Delib. C.C. n. del
Proposta - conferenza di valutazione
Elaborazione e redazione
Scoping - conferenza di valutazione
Orientamento e preparazione
Atto di avvio VAS - Delib. G.C. n. 30 del 08/10/2011

COMUNE DI
Caglio
PROVINCIA DI COMO

PGT
Piano di Governo del Territorio
DdP Documento di Piano
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/05

PGT
Piano di Governo del Territorio
PdR Piano delle Regole
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/05

OGGETTO:

PROGETTO

Normativa tecnica
del Documento di Piano e del Piano delle Regole

N

DIRECTORY PRINCIPALE	DIRECTORY DI LAVORO	FILE \ LAYOUT	REVISIONE	DATA
254-CAGLIO-PGT	254A-FASE-03-ADO	254A-COPERTINE-A4.dwg	06	SETTEMBRE 2014

INDICE **NORMATIVA**

CAPO I – NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO 4

TITOLO I NORMATIVA GENERALE 4

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO 4
ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI 5
ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO 6
ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO 6
ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI 6
ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI 7
ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E DELLA NEGOZIAZIONE 8
ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE 9
ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE 10
ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA 10

TITOLO II NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 13

ART. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE 13

CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE 21

TITOLO III NORMATIVA GENERALE 21

ART. 12 IL PIANO DELLE REGOLE 21
ART. 13 ELABORATI PRESCRITTIVI 22
ART. 14 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 23
ART. 15 DEROGHE 24
ART. 16 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI 25
ART. 17 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE 29
ART. 18 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI 31
ART. 19 INTERVENTI PERTINENZIALI 32
ART. 20 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA 32

ART. 21 EDIFICABILITÀ 33
ART. 22 AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO 33

TITOLO IV NORMATIVA SETTORIALE 36

ART. 23 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO 36
ART. 24 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE 46
ART. 25 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE 48
ART. 26 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO 58
ART. 27 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 58
ART. 28 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE 58
ART. 29 PRESCRIZIONI INERENTI LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA 59

TITOLO V NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI 60

ART. 30 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 60
ART. 31 NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 60
ART. 32 VA - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE 67
ART. 33 AU – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO 68
ART. 34 IA - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI 73
ART. 35 AT - AMBITI DI TRASFORMAZIONE 74
ART. 36 NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA 75
ART. 37 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA 76
ART. 38 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE 78
ART. 39 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO 80
ART. 40 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO 82

ART. 41 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ 86
ART. 42 AREE E FASCE DI RISPETTO 88

TITOLO VI NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE 92

ART. 43 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO 92
ART. 44 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO 92
ART. 45 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO 92
ART. 46 IMMOBILI CONDONATI 93
ART. 47 PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVIGENTE 93
ART. 48 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 93

CAPO I – NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART. 1 IL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

2. Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005, e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza:

3. Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:

a. individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale. La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di

valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;

b. determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g) della L.R. 12/2005, nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;

c. individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;

d. definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescrizioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 12/2005, sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili;

ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

Costituiscono il quadro consultivo e di analisi delle componenti idrogeologica e sismica destinato a definire i relativi livelli di tutela per la cui applicazione si rinvia al Piano delle Regole.

ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO

La tavola grafica di Sintesi delle previsioni di Piano contiene l'individuazione degli ambiti di trasformazione e sviluppo mentre i relativi criteri di intervento sono più puntualmente determinati nel Capo II delle presenti norme.

ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene parte a piano attuativo convenzionato e parte mediante titolo abilitativo diretto assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo.

2. Con gli atti convenzionali i soggetti attuatori devono assumersi impegni alla realizzazione di opere pubbliche od alla equipollente monetizzazione in misura proporzionale ai benefici conseguenti dall'assegnazione dell'edificabilità.

3. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali o titoli abilitativi assistiti da impegnativa unilaterale d'obbligo con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al piano dei servizi.

ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a piano attuativo l'attuazione avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; vengono altresì apportate le eventuali modificazioni, che non costituiscono variante al documento di piano, necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni, sulla scorta di rilevazioni cartografiche

aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze.

3. Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il parametro di **18 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **123 mc/abitante**.

4. 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.

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

6. Le rappresentazioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori dei fabbricati. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

ART. 6 I TITOLI ABILITATIVI ASSISTITI

1. Per gli ambiti di trasformazione in cui viene indicata la modalità a titolo abilitativo assistito l'attuazione avviene mediante interventi diretti assistiti, cioè corredati da impegnativa unilaterale d'obbligo al perseguimento degli obbiettivi indicati nelle schede delle presenti norme d'attuazione che hanno carattere prescrittivo e quindi vincolante.

2. Per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a **18 mq/abitante** (indice di **123 mc/abitante**).

ART. 7 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E DELLA NEGOZIAZIONE

1. **Criteri di perequazione**

   Nei piani attuativi e nei titoli abilitativi diretti assistiti da atto unilaterale d'obbligo i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di interesse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

2. **Criteri di negoziazione**

   Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare il corrispettivo per la realizzazione di opere di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 2, punto e) della L.R. 12/2005, in ragione del fabbisogno infrastrutturale ed urbanistico pregresso e di quello insorgente a causa dell'aggiuntivo carico insediativo nonché del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con la previsione di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.

   Le obbligazioni negoziali dovranno essere puntualmente determinate in fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati in base alle caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento tenendo prioritariamente conto delle opere già indicate nella scheda d'intervento o in assenza

individuate in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la loro realizzazione diretta, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere, valutato sulla scorta del vigente listino regionale delle opere pubbliche.

Dell'importo come appresso individuato e/o delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005 delle aree per servizi.

Valori economici parametrici per la determinazione delle obbligazioni negoziali commisurati alle diverse tipologie delle trasformazioni potranno essere oggetto di specifico regolamento attuativo.

ART. 8 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

1. Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi e nei titoli abilitativi assistiti è prevista:

a. ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 5 per cento della volumetria ammessa;

b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obbiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 5 per cento della volumetria ammessa;

La concessione dell'incentivo di cui al punto b) è subordinata alla contemporanea sussistenza degli interventi migliorativi e aggiuntivi di cui al punto a).

2. Il criterio di incentivazione deve consistere nell'attribuzione di indici differenziati, non superiori in nessun caso ai limiti indicati, in funzione del maggiore o minore raggiungimento degli obbiettivi di cui sopra.

ART. 9 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa e nei titoli abilitativi assistiti devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo ART. 10. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità medio devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;

2. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo e/o con grado di sostenibilità medio interessati dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

ART. 10 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

a. **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;

b. **finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie

autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;

c. **finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

d. **finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

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 combattere la diffusione della polvere ed aerosol;

c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

3. 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. VI/48740; all'*"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti"* edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002 ed alla "*Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica*", approvata con D.G.R. 11 dicembre 2000 n. VII/2571 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27/12/2000.

4. La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. VI/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 “La rete ecologica” della relazione del PTCP.

TITOLO II NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 11 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Sono n. 6 catalogati nel seguente prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti.

Localizzazione	Superficie territoriale (mq)	Area di concen-trazione volume-trica (mq)	Volume (mc)	Abitanti teorici (123 mc/ab)
ATR/1 – via Lugano	11.000	5.100	3.850	31
ATR/2 - via Lugano/S.Valeria	16.000	7.000	5.600	46
ATR/3 – via ai Monti	2.980	1.650	600	5
ATR/4 – via Dossel valle	6.050	6.050	1.800	15
ATR/5 – via Provinciale	2.500	2.500	750	6
ATR/6 – via Dossel monte	2.600	1.650	900	7
TOTALE	**41.130**	**23.950**	**13.500**	**110**

2. Prescrizioni particolari

a. L'attuazione di tutti gli ambiti di trasformazione è sottoposta ad impegnativa per l'esecuzione di opere aggiuntive rispetto a quelle convenzionali previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

b. Nella fase di progettazione degli ambiti devono essere evidenziati, previo puntuale rilievo grafico e fotografico, le modalità mediante le quali garantire salvaguardia e preservazione di eventuali manufatti caratteristici quali muri a secco, diffusi sul territorio, che delimitano aree terrazzate e rappresentano elementi di valore storico-culturale dei versanti.

c. I piani ed i progetti convenzionati devono essere corredati da valutazione di compatibilità del clima acustico.

d. In fase attuativa per ciascun ambito andrà acquisito preventivo parere favorevole degli Enti gestori dell'acquedotto e del depuratore ad accettare rispettivamente i maggiori consumi idrici ed il maggior carico di reflui.

3. Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di significativa valenza urbana o rilevante estensione territoriale:

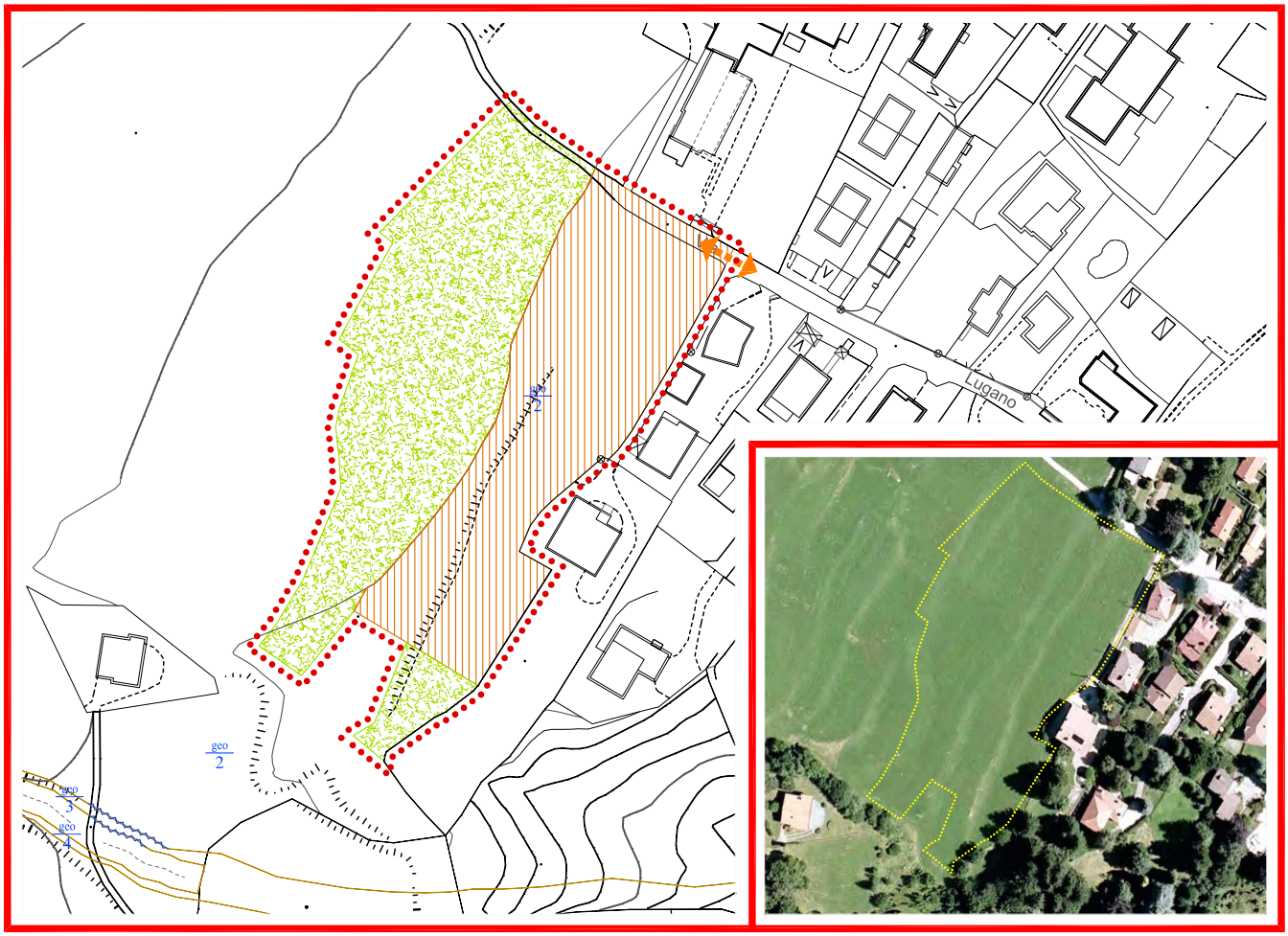
a. interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa, permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo o programmazione integrata;
b. esterne al perimetro del consolidato urbano da attuarsi sia mediante pianificazione attuativa che permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo.

4. Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'ART. 8 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

ATR/1 - via Lugano

IL SITO

Ambito localizzato a nord ovest del territorio comunale, appartenente ad un vasto comparto agricolo e prativo terrazzato di cui ne occupa la porzione a valle a ridosso del territorio urbano consolidato caratterizzato da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia prevalente a ville, orti e parchi. Destinato nel vigente PRG ad edificazione residenziale con indice territoriale 0,9 mc/mq.



INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Rapporto di copertura
11.000 mq	35% superficie di concentrazione volumetrica
Destinazione funzionale prevalente	**Superficie drenante**
Residenziale	Verde non trasformabile

Superficie di concentrazione volumetrica	Volume assegnato	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
5.100 mq	3.850 mc	Piano di lottizzazione	classe 2

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Verde non trasformabile
- Accessibilità veicolare
- geo n — Classe di fattibilità geologica

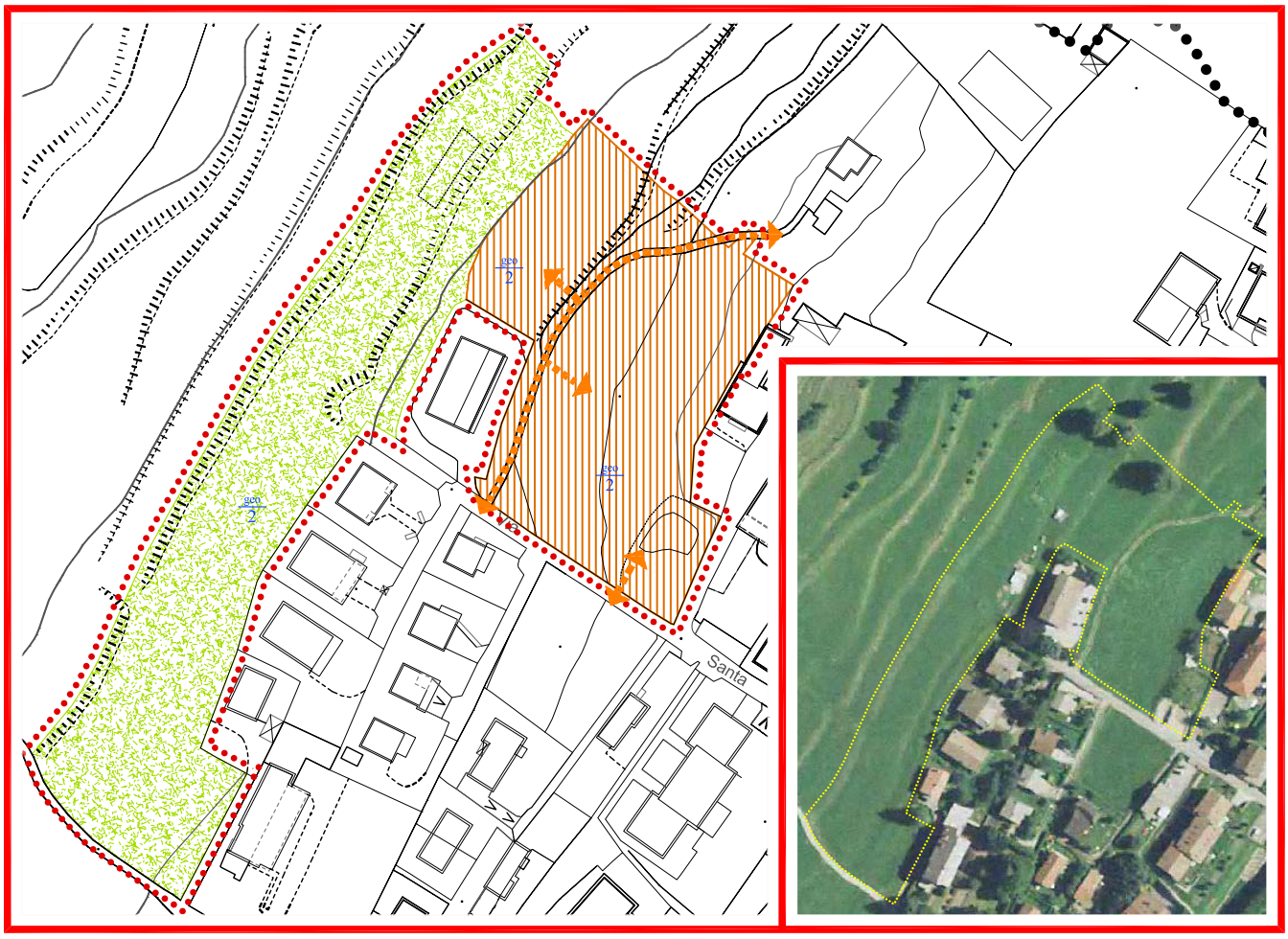
LE AZIONI

1. Tipologie edilizie previste a ville e villini mono, bi e trifamigliari con non più di due piani fuori terra.
2. Area per parcheggi pubblici non inferiore a 6 mq per abitante insediabile.
3. Nelle aree a verde non trasformabile si applicano le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP (rete ecologica).
4. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

ATR/2 - via Lugano / Santa Valeria

IL SITO

Ambito localizzato a nord ovest del territorio comunale, appartenente ad un vasto comparto agricolo e prativo terrazzato di cui ne occupa la porzione a valle, caratterizzato da edilizia residenziale a bassa densità con tipologia prevalente a ville, orti e parchi. Destinato nel vigente PRG ad edificazione residenziale con indice territoriale 0,9 mc/mq.



INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Rapporto di copertura
16.000 mq	35% superficie di concentrazione volumetrica
Destinazione funzionale prevalente	**Superficie drenante**
Residenziale	Verde non trasformabile

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Aree di concentrazione volumetrica
- Verde non trasformabile
- Accessibilità veicolare
- Classe di fattibilità geologica

Superficie di concentrazione volumetrica	Volume assegnato	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
7.000 mq	5.600 mc	Piano di lottizzazione	classe 2

LE AZIONI

1. Tipologie edilizie previste a ville e villini mono, bi e trifamigliari con non più di due piani fuori terra.
2. Area per parcheggi pubblici non inferiore a 6 mq per abitante insediabile.
3. Nelle aree a verde non trasformabile si applicano le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP (rete ecologica).
4. Obbligo di adeguamento del tratto di viabilità comunale che immette all'ambito prevedendo la localizzazione del punto di accesso come puntualmente indicata nella presente scheda.
5. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

ATR/3 - via ai Monti

IL SITO

Porzione occidentale dell'Ambito localizzato a nord ovest del territorio comunale, appartenente ad un vasto comparto agricolo e prativo terrazzato di cui ne occupa la porzione più a valle.

INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
2.980 mq	Residenziale
Rapporto di copertura	**Superficie drenante**
35% superficie di concentrazione volumetrica	Verde non trasformabile

Superficie di concentrazione volumetrica	Strumento attuativo	Volume assegnato	Fattibilità geologica
1.650 mq	Permesso di costruire assistito	600 mc	classe 2/3/4

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Verde non trasformabile
- Accessibilità veicolare
- Classe di fattibilità geologica (geo n)

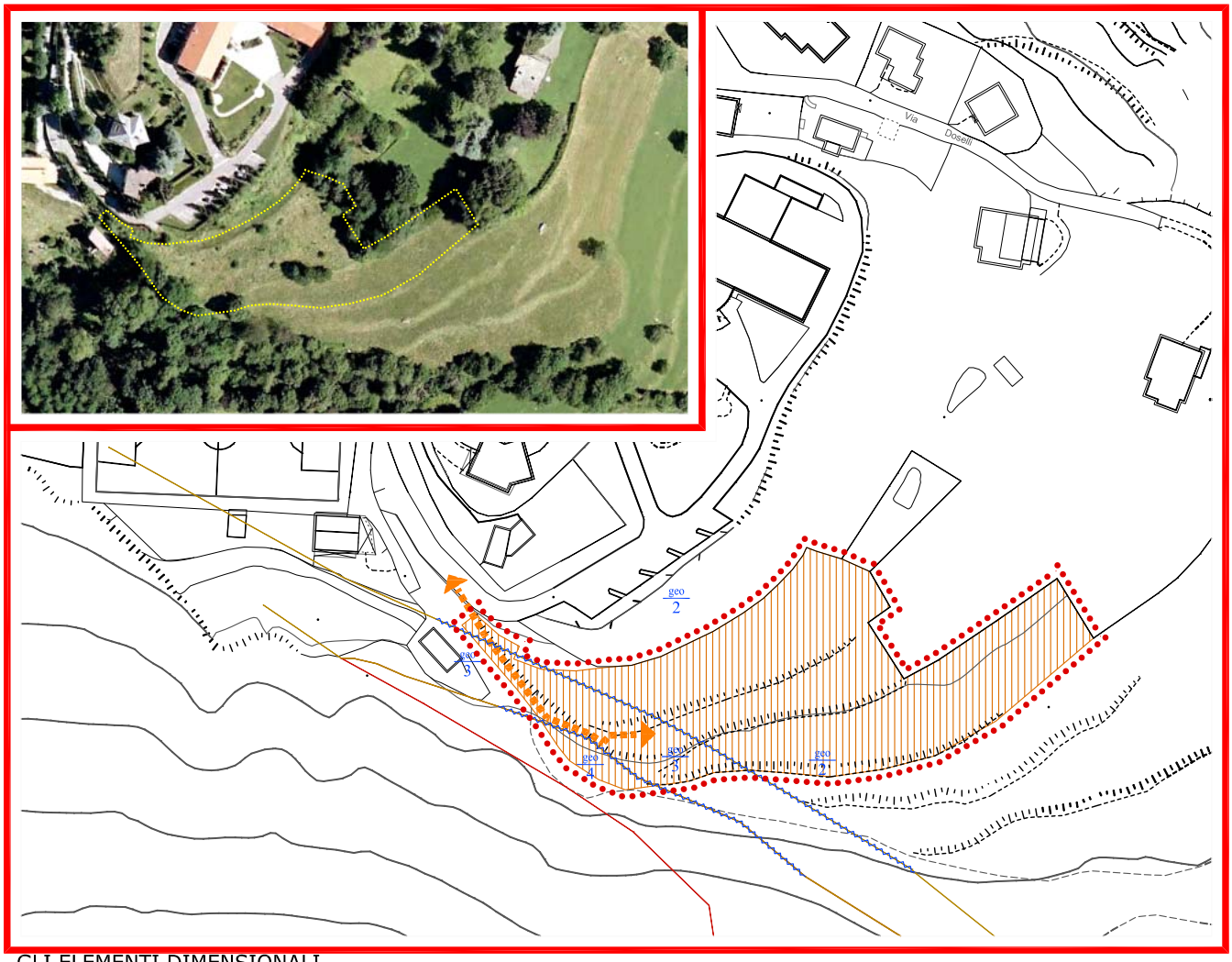
LE AZIONI

1. Tipologie edilizie previste a ville e villini mono, bi e trifamigliari con non più di due piani fuori terra.
2. Area per parcheggi pubblici non inferiore a 6 mq per abitante insediabile.
3. Nelle aree a verde non trasformabile si applicano le norme di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP (rete ecologica).
4. Obbligo di preservare, riqualificare ed integrare con nuove essenze la popolazione arborea esistente.
5. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R.12/2005 di governo del territorio.

ATR/4 - via Dossel Valle

IL SITO

Ambito localizzato a sud-est del territorio comunale, appartenente a un più vasto comparto prativo terrazzato. Il contesto circostante è parzialmente edificato e caratterizzato dalla presenza di ville con parchi. Nel vigente PRG è interessato da previsione edificatoria residenziale con indice territoriale di 0,55 mc/mq.



GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Rapporto di copertura
6.050 mq	40% superficie di concentrazione volumetrica
Destinazione funzionale prevalente	**Superficie drenante**
Residenziale	40% superficie di concentrazione volumetrica

INQUADRAMENTO

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Accessibilità veicolare
- Area di concentrazione volumetrica
- Classe di fattibilità geologica

Superficie di concentrazione volumetrica	Volume assegnato	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
6.050 mq	1.800 mc	Piano di lottizzazione	classe 2/3/4

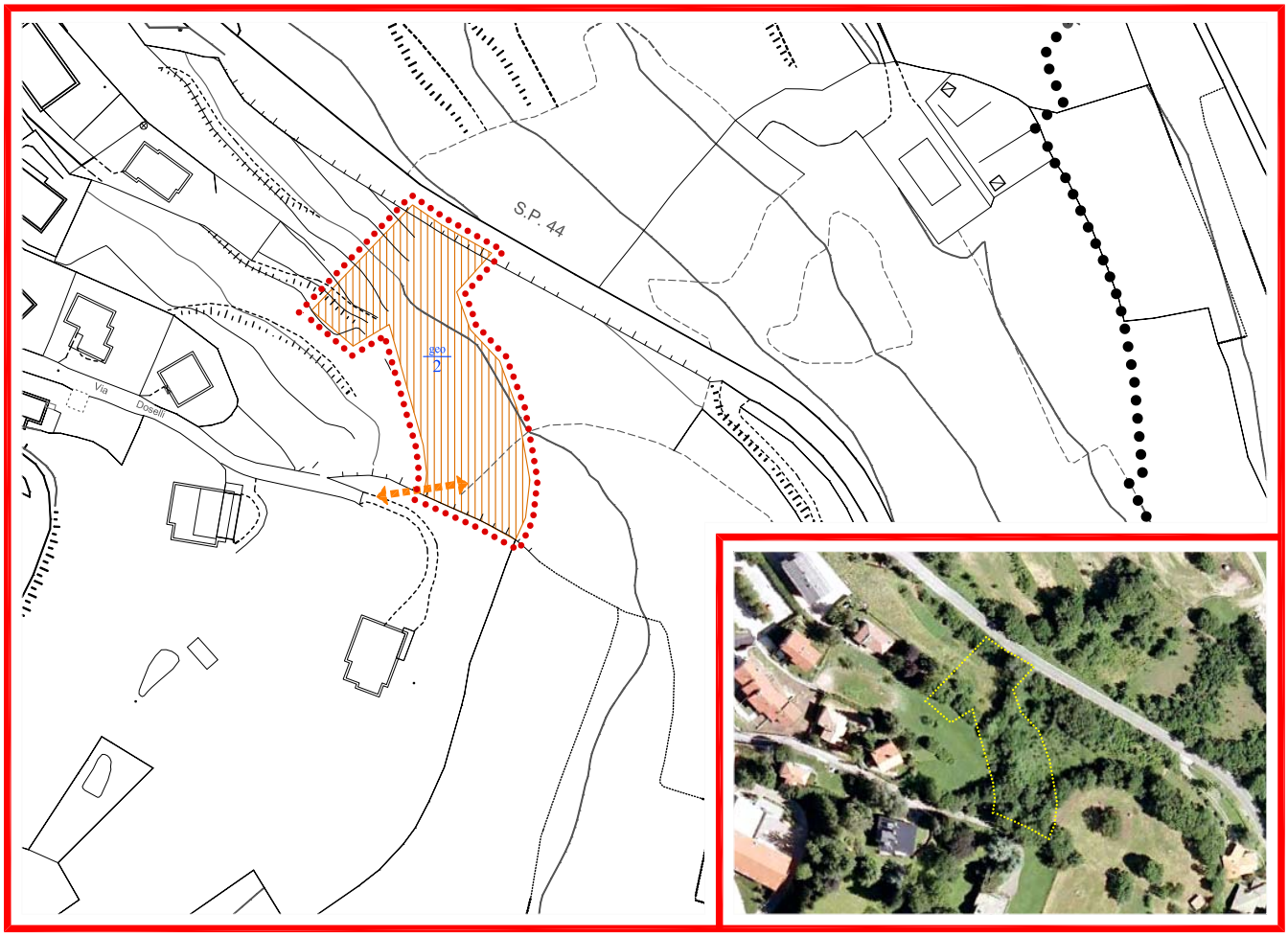
LE AZIONI

1. Tipologie edilizie previste a ville e villini mono, bi e trifamigliari con non oltre il 50% della Sc su due piani fuori terra.
2. Area per parcheggi pubblici non inferiore a 6 mq per abitante insediabile.
3. Obbligo di adeguamento del tratto di viabilità comunale che immette all'ambito prevedendo la localizzazione dell'area di accesso nei punti indicati.
4. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R.12/2005 di governo del territorio.

ATR/5 - via Provinciale

IL SITO

Ambito localizzato a sud est del territorio comunale, posto in fregio alla strada provinciale, da cui è schermato dal popolamento arboreo esistente. E' situato ai margini del contesto edificato caratterizzato da edilizia residenziale a bassa densità e da ville con parchi. Nel vigente PRG è interessato da previsioni edificatorie residenziali con indice territoriale di 0,9 mc/mq.



INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
2.500 mq	Residenziale
Volume assegnato	**Superficie drenante**
750 mc	40% superficie di concentrazione volumetrica

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Accessibilità veicolare
- Area di concentrazione volumetrica
- Classe di fattibilità geologica

Superficie di concentrazione volumetrica	Rapporto di copertura	Strumento attuativo	Fattibilità geologica
2.500 mq	40% superficie di concentrazione volumetrica	Permesso di costruire assistito	classe 2

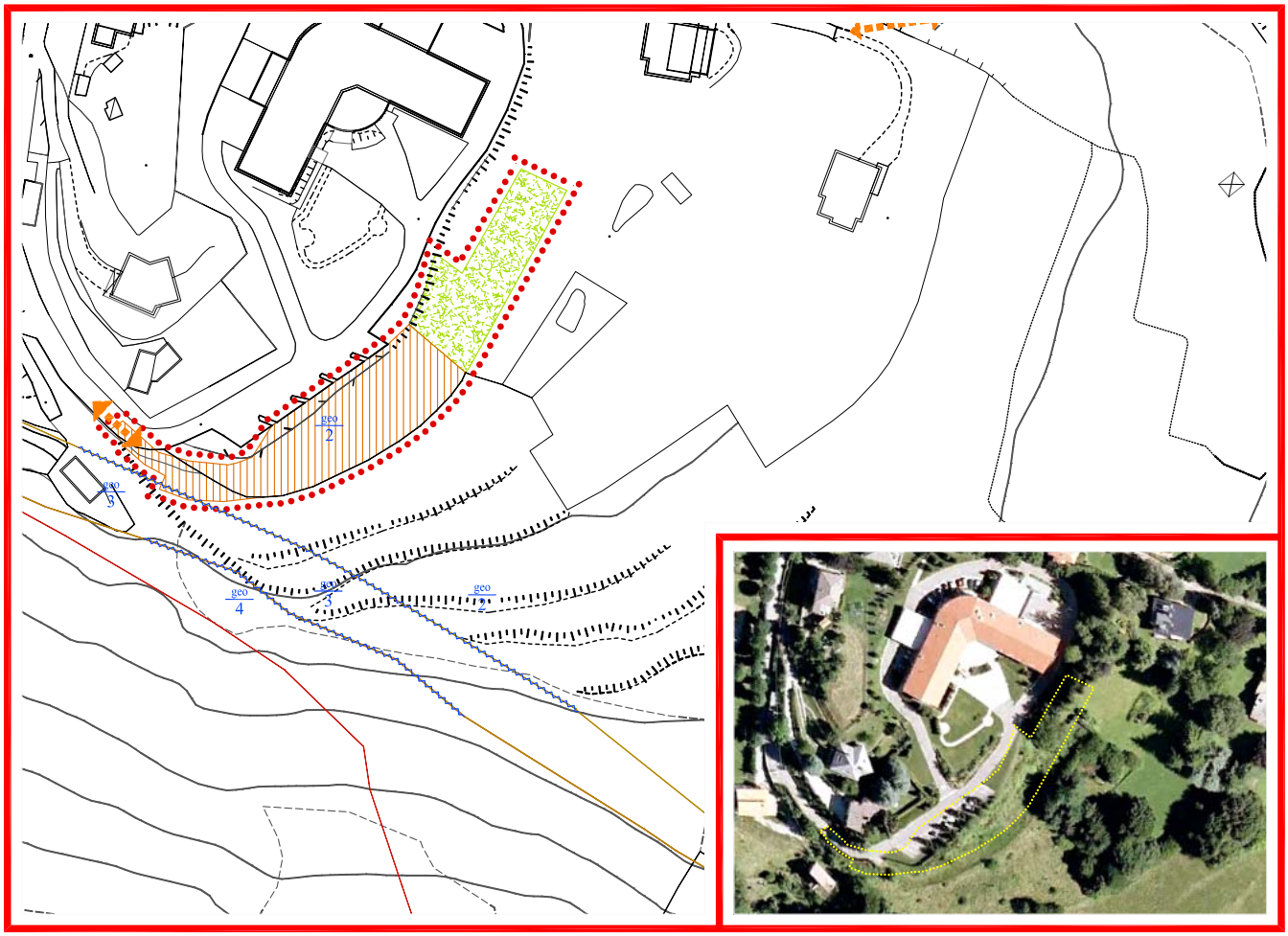
LE AZIONI

1. Tipologie edilizie previste a ville e villini mono, bi e trifamigliari con non più di due piani fuori terra.
2. Area per parcheggi pubblici non inferiore a 6 mq per abitante insediabile.
3. Obbligo di adeguamento del tratto di viabilità comunale che immette all'ambito prevedendo la localizzazione dell'area di accesso nei punti indicati.
4. In fase di pianificazione attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R.12/2005 di governo del territorio.

ATR/6 - via Dossel Monte

IL SITO

Ambito localizzato a sud-est del territorio comunale, appartenente a un più vasto comparto prativo terrazzato e posto in fregio all'area pertinenziale della casa di riposo. Il contesto antistante, che degrada verso valle ed in cui si inserisce, è inedificato e caratterizzato da balze prative e rada macchia boscata. Nel vigente PRG è interessato da previsioni edificatorie residenziali con indice territoriale di 0,55 mc/mq.



INQUADRAMENTO

GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Strumento attuativo
2.600 mq	Permesso di costruire assistito
Destinazione funzionale prevalente	Rapporto di copertura
Residenziale	40% superficie di concentrazione volumetrica

Superficie di concentrazione volumetrica	Superficie drenante	Volume assegnato	Fattibilità geologica
1.650 mq	80% superficie non trasformabile	900 mc	classe 2/3

LEGENDA

- Perimetro dell'ambito
- Area di concentrazione volumetrica
- Verde non trasformabile
- Accessibilità veicolare
- geo n — Classe di fattibilità geologica

LE AZIONI

1. Tipologie edilizie previste a ville e villini mono, bi e trifamigliari con non oltre il 50% della Sc su due piani fuori terra.
2. Area per parcheggi pubblici non inferiore a 6 mq per abitante insediabile.
3. Le aree a verde non trasformabile devono essere mantenute esclusivamente a pertinenzialità destinate ad orto e parco.
4. Obbligo di adeguamento del tratto di viabilità comunale che immette all'ambito prevedendo la localizzazione dell'area di accesso nel punto indicato.
5. Obbligo di preservare, riqualificare ed integrare con nuove essenze la popolazione arborea esistente nella porzione del verde non trasformabile.
6. In fase attuativa dovranno essere meglio definiti i criteri negoziali menzionati al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO III NORMATIVA GENERALE

ART. 12 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Il Piano delle Regole:

a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;

e. individua:

   1. le aree destinate all'agricoltura;

   2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

   3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione

attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
d. altezze massime e minime;
e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
f. destinazioni d'uso non ammissibili;
g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;
h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5. Le previsioni contenute nel capo I della presente normativa, relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nel capo II della presente normativa.

6. Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

ART. 13 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati del Piano delle Regole

Elab. n.	*Oggetto*	*Scala*
Elab. 1	Nuclei di Antica Formazione – Analisi dello stato di fatto	1:1.000
Elab. 2	Nuclei di Antica Formazione – Analisi morfologica	1:1.000
Elab. 3	Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento	1:1.000

Elab. 4	Sistema urbano - Modalità di intervento – consolidato urbano	1:2.000
Elab. 5	Sistema urbano - Modalità di intervento – quadro di insieme	1:5.000
Elab. 6	Sistema urbano - Modalità di intervento – salvaguardie e vincoli	1:5.000
Elab. F	Repertorio fotografico dei nuclei di antica formazione	-
Elab. N	Normativa Tecnica del Documento di Piano e del Piano delle Regole	-

unitamente a quelli dello Studio Idrogeologico e Sismico Comunale:

Tav. n.	*Oggetto*	*Scala*
-	Studio geologico a supporto del PGT Caglio (CO) ai sensi della L.R. 12/05 e D.G.R. 8/7374	-
Tav. 1	Carta geolitologica e strutturale con elementi morfologici e sezione geologica	1:5.000
Tav. 2	Carta idrologica e idrogeologica	1:5.000
Tav. 3	Carta del dissesto del territorio con legenda uniformata pai	1:10.000
Tav. 4	Carta della pericolosità sismica locale	1:5.000
Tav. 5	Carta dei vincoli geologici	1:5.000
Tav. 6	Carta di sintesi	1:5.000
Tav. 7	Carta della fattibilità geologica intero territorio	1:5.000
Tav. 8	Carta della fattibilità geologica del centro abitato	1:2.000

contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

ART. 14 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:

a. **Permesso di costruire (P.d.C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:

1. Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Esso è a sua volta definito;

- semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
- assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).

2. Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
3. Permesso di costruire implicito, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)

b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
   1. Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita;
      - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
      - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
   2. Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
   3. Denuncia di inizio attività implicita, quello la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)

c. **Altri atti amministrativi** comunque denominati, sostitutivi di quelli che precedono, introdotti dalla legislazione nazionale e/o regionale.

2. Ai sensi della Legge Regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento (P.d.C. o DIA).

3. Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

ART. 15 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ART. 16 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:

a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

c. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra il V o la Slp realizzabili e la St (Ut = V(o Slp)//St); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.

d. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra il V o la Slp realizzabili e la Sf (Uf = V(o Slp)/Sf); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.

e. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.

f. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

g. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

h. V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante: esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in **123 mc/abitante**, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:

a. Sc - Superficie coperta: è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 1,50. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna.

b. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:

1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);

2. Portici di uso privato aperti almeno su due lati fino alla concorrenza del 20% della superficie lorda di pavimento considerata al netto degli stessi; le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume;

3. Terrazze, cavedi e balconi aggettanti;

4. Superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche aventi superficie netta inferiore al 20% della Slp considerata al netto degli stessi);

5. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale e con altezza inferiore o uguale a m 2,50;
6. Spazi accessori e di servizio parzialmente interrati (almeno per i 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna) sottostanti l'edificio e con altezza inferiore o uguale a m 2,50. Con maggiori sporgenze dalla quota del terreno naturale devono essere computati per intero;
7. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli se realizzati al piano terreno, purché asserviti con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza inferiore o uguale a m 2,50.
8. Sottotetti praticabili ma privi dei requisiti per l'abitabilità, con soffitto inclinato (pendenza minima 30%), la cui altezza media ponderale interna (volume/superficie) sia inferiore a m 2,40 ed il rapporto aeroilluminante sia comunque superiore ad 1/20 della superficie totale del sottotetto. Qualora si intenda dotare questi spazi di aeroilluminazione naturale, per poterli utilizzare come accessori di cui al Titolo 3.4.2. lettera b) del Regolamento Locale di Igiene, vi dovrà essere garantita l'aeroilluminazione naturale di locali abitabili. Lo spazio di sottotetto, ancorché escluso dai conteggi degli indici e dei parametri edilizi, viene considerato "volume amministrativo" soggetto al pagamento dei contributi edificatori comprensivi di oneri e contributo di costo di costruzione. In ogni caso gli spazi accessori così utilizzati dovranno essere pertinenziati alle unità abitative sottostanti e non potranno comunque costituire unità indipendenti; diversamente dovrà essere effettuata verifica volumetrica;

c. V - Volume: Il volume degli edifici è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (Slp) per l'altezza reale dell'interpiano, incrementata dell'altezza convenzionale del solaio, pari a m 0,30. Il conteggio del volume degli edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione viene disciplinato dal successivo ART. 31.

d. H - Altezza massima:
   1. É la misura intercorrente tra la quota del piano di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o della quota stradale pubblica se più bassa e:

- nel caso di edifici residenziali, la quota di intradosso del solaio superiore dell'ultimo piano abitabile;
- nel caso di edifici destinati alla produzione e al terziario, il piano di imposta delle travi di copertura;

2. Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze determinata come al punto precedente dei vertici del poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi di 1/3 l'altezza ammessa nella zona.

3. Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza di zona deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10,00 verso monte lungo gli spessori dell'edificio.

4. Sono esclusi dalla misurazione dell'altezza massima delle costruzioni i vani scala ed i vani extra corsa degli ascensori e simili, se non superano l'altezza minima tecnica necessaria, valutata dalla Commissione per il Paesaggio. Sono altresì esclusi dalla misurazione i parapetti di protezione in muratura solamente se non superano l'altezza di m 1,20.

5. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.

Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di m 10 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza media di m 0,60 rispetto all'esistente.

6. La normativa specifica delle aree e degli ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al Titolo VI delle presenti norme stabilisce i valori massimi per l'altezza degli edifici nei diversi ambiti da computarsi come sopraddetto.

e. <u>Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp)</u>: sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo ART. 17.

f. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Nei nuclei di antica formazione il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.

g. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

ART. 17 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui al precedente ART. 16 comma 3 lettera e.

2. Si misurano: **Dss** sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; **Dsc** dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; **Dsp** sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.

3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'ART. 41 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:

- nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
- negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.
Sono consentite distanze Dss minori in caso di sopralzo e/o ampliamento dei fabbricati.

4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:

a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.

5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati o parzialmente interrati per più di 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente e dal Codice Civile.

8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.

9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte a sbalzo (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, fatto salvo quanto disciplinato dal Codice Civile e dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

11. Per le aree destinate a servizi, ma non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione, va osservata la distanza dal confine derivante dalla prevista cessione.

12. La distanza si intende al lordo dell'eventuale marciapiede solo nel caso di adeguamento di strade esistenti.

ART. 18 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.

2. Le aree di pertinenza degli edifici :

a. possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

4. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.

ART. 19 INTERVENTI PERTINENZIALI

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile: l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, casette mobili, depositi, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale.
Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.
Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo e limitatamente agli ambiti all'interno del consolidato urbano gli interventi la cui superficie sia inferiore a mq 8 e la cui altezza non ecceda m 2,50, i gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano decorosi del contesto ambientale; tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

ART. 20 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento di titoli volumetrici (espressi in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessi nel Piano delle Regole salvo il caso di

asservimento di aree aventi la stessa destinazione d'uso principale e caratterizzati da continuità di contesto funzionale da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune. In tal caso le verifiche degli indici vanno effettuate sulla somma dei lotti.

2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

ART. 21 EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

ART. 22 AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO

Gli spazi di sosta e manovra degli autoveicoli si distinguono in privati e di servizio per l'uso pubblico.

1. Spazi privati

a. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

Residenza	1 mq ogni 10 mc
Attrezzature ricettive e sanitarie	1 posto auto ogni 2 posti letto
Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero	1 posto auto ogni 5 mq di Slp
Attività direzionali e commerciali, banche	1 posto auto ogni 20 mq di Slp
Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 80 mq di Slp

b. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.

c. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

d. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 2,70.

e. Per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione integrale nelle aree ed ambiti a destinazione residenziale deve essere assicurato, in ogni caso, un posto auto per ogni unità abitativa prevista, localizzato all'esterno della recinzione di proprietà, fatti salvi casi di dimostrata impossibilità, accertati dai competenti uffici comunali

f. I parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari possono essere realizzati anche in aree esterne al lotto d'intervento a condizione che:

1. Non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servitù di uso pubblico. In tale caso potranno essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale gli interventi che prevedano il soddisfacimento della dotazione privata richiesta in sottosuolo, garantendo nel soprassuolo la contestuale attuazione delle previsioni di interesse pubblico;
2. Non risultino incompatibili con la tutela dei corpi idrici o con l'uso delle superfici sovrastanti;
3. Siano poste nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini;

2. Spazi pubblici

Negli interventi di nuova costruzione assoggettati a Piano Attuativo o titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo gli spazi di sosta e parcheggio di uso pubblico da reperire obbligatoriamente all'interno del comparto d'intervento devono soddisfare i requisiti minimi per ciascuna delle seguenti destinazioni d'uso:

a. Insediamenti residenziali: aree nella misura minima di mq 12 per ciascun abitante insediabile (il numero di abitanti insediabili viene desunto applicando il parametro di 123 mc/abitante).
b. Insediamenti industriali e artigianali: aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda di pavimento.
c. Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari: aree nella misura minima corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento.

TITOLO IV NORMATIVA SETTORIALE

ART. 23 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.

2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.

I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:

a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 14, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114 (mq 150);
b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.

3. Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.

4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:

a. **R** - **RESIDENZIALE** (settore abitativo)

R_1 - Abitazioni

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili
- tavernette
- cantinole
- scale e locali comuni

R_2 - Attrezzature al servizio delle abitazioni

Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

b. **A** - **AGRICOLA** (settore primario)

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

A_1 - Spazi destinati all'allevamento

S'intendono gli spazi destinati all'allevamento, sia di autoconsumo che produttivo, aziendale e ricreative.

A_2 - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

A_3 - Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

A_4 - Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

A_5 - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

A_6 – Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.

c. **P** - **PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

P_1 - Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

P_2 - Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

$P_{2.1}$ - Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semilavorati, purché svolta con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di artigianato.

$P_{2.2}$ - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio viene equiparato alle "attività paracommerciali" di cui al successivo punto d).

P_3 - Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi e stoccaggio di merci senza accesso di pubblico per attività connesse alla vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

d. **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)

T_1 - Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e

assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

T_2 - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale o equiparata ogni attività connessa alla vendita o noleggio di merci, alla somministrazione di alimenti e/o bevande o all'erogazione diretta sul posto di servizi al pubblico.

T_3 - Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

T_4 - Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 1.500 mq.

T_5- Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

T_6 - Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano 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.

Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 150 mq;

- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche via o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo ART. 24, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

Ai sensi del Capitolo 4, comma 2.1, dell'Allegato A alla DGR VIII/5054/07 e s.m.i., le Strutture di vendita unitarie sono ulteriormente suddivise nelle tipologie definite nei punti seguenti:

$T_{6.1}$ - Centro Commerciale

Per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale
- la destinazione specifica o prevalente di commercio
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

$T_{6.1.1}$ - Centro Commerciale tradizionale (CCT)

E' un complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

$T_{6.1.2}$ - Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

È un complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni

(culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.

$T_{6.1.3}$ - Factory Outlet Center (FOC)

È una Media o Grande Struttura di vendita, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

$T_{6.2}$ - Parco Commerciale

Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue , di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune".

T_7 - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 114/98. Nel caso in cui l'attività all'ingrosso sia organizzata senza spazi di deposito o di pretrattamento/confezionamento delle merci è classificata come terziario/direzionale.

T_8 - Turistico ricettiva

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

T_9 - Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

T_{10} - Somministrazione di Alimenti e Bevande

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

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

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

T_{11} - Attività paracommerciali

Sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;

- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

e. **IP - INTERESSE PUBBLICO**

IP_1 - Terziario specialistico e dei servizi

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

IP_2 - Attrezzature per l'istruzione

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.

IP_3 - Attrezzature per lo spettacolo

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

IP_4 - Attrezzature culturali

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branchie del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

IP_5 - Attrezzature sociali e assistenziali

È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

IP_6 - Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

IP_7 -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

IP_8 - Attrezzature per il verde

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

IP_9 - Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

IP_{10} - Attrezzature per la sicurezza

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

IP_{11} - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolti dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

a. **Destinazione principale: R - Residenziale**

<u>Destinazioni complementari/compatibili</u>:

$P_{2.2}$ - Artigianato di servizio, con esclusione delle attività classificate come insalubri, di prima classe, **T_1** - Uffici e studi professionali, **T_3** - Commercio in esercizi di vicinato, **T_8** - Turistico-ricettivo, **T_{10}** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T_{11}** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

<u>Destinazioni non ammissibili</u>:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti c) e d), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. **Destinazione principale: P - Produttiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

R_1 - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **T_1** - Uffici e studi professionali, **T_3** - Commercio in esercizi di vicinato, **T_{10}** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T_{11}** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a) ed ai successivi punti c), d), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. **Destinazione principale: A - Agricola**

Destinazioni complementari/compatibili:

R_1 - Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b) ed al successivo punto d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. **Destinazione principale: IP - Interesse pubblico**

Destinazioni complementari/compatibili:

R_1 - Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

ART. 24 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

1. Ambito di applicazione e definizioni

a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente ART. 23.
b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

   Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, o equiparato, definito ai sensi del precedente ART. 23, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.
d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
   - alimentare
   - non alimentare
e. Sul Territorio Comunale è ammessa la sola tipologia di esercizio di vicinato.

2. Correlazione dei procedimenti

a. Apertura di un esercizio di vicinato.

   Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, o la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative vigenti, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.
b. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
c. L'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione

commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04

d. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

3. Insediamento di attività commerciali

a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare attività dei tipi $\mathbf{T_3}$ - Commercio in esercizi di vicinato, $\mathbf{T_{10}}$ -Somministrazione di Alimenti e Bevande e $\mathbf{T_{11}}$ - Attività paracommerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.

b. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

c. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

ART. 25 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal Piano Paesaggistico del PTR e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico ambientale.

In particolare ci si riferisce alle seguenti fattispecie:

1. La rete ecologica provinciale

È presente nella fattispecie di Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono due unità ecologica sul territorio: Ambiti a massima naturalità (MNA) e le Aree Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei primari di diffusione delle popolazioni di

organismi viventi, destinate ad essere tutelate con massima attenzione e tali da qualificarsi con carattere di priorità per l'istituzione o l'ampliamento di aree protette;

a. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:
   1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo , con le seguenti eccezioni:
      - l'edificazione e il mutamento di destinazione d' uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
      - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
      - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
      - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
      - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
   2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
   3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
   4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
   5. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla

coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;

6. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

b. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, è comunque subordinata:

1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

2. La tutela degli ambiti di significativa valenza ambientale;

a. **Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità**: interessa il territorio comunale appartenente al crinale montano al di sopra della quota dei 900 metri s.l.m.

1. Gli ambiti di elevata naturalità sono definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).
2. Per tali ambiti il Piano di Governo del Territorio, mediante la presente normativa, coerentemente agli indirizzi del PTR, i cui disposti normativi si intendono qui integralmente recepiti, si propone di:
   - recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
   - recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
   - favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi

lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;

- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

3. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del PTR, le seguenti attività:
   - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto dei parametri delle singole aree ed ambiti, nonché opere di conservazione e di riqualificazione degli insediamenti rurali e pascolivi preesistenti.
   - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compreso il recupero e la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola nel rispetto dei parametri dei singoli ambiti;
   - opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
   - piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla D.G.R. n. 2121 del 15 marzo 2006;
   - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
   - eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima di m 3,00 e

con piazzole di scambio; avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i corsi d'acqua intercettati dagli stessi tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di esso dilavanti.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; potrà essere regolamentata la percorribilità delle strade agrosilvopastorali mediante limitazione dell'uso a specifiche categorie; a tale scopo potranno essere poste in opera specifiche barriere.
5. Non è consentito:
   - l'abbandono di materiali provenienti da scavi, demolizioni, sfalci e da tagli di piante;
   - lo scarico di acque meteoriche al di fuori di appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.
6. I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.

b. L'ambito di salvaguardia dei Laghi Insubrici è definito e regolamentato dall'art. 19 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR): è esteso all'intero territorio comunale. In esso il PGT persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi punti:
   1. La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
   2. La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;

3. Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
4. Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;
5. L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;
6. L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziata, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,
7. La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;
8. La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;
9. La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla

ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprevidenziati;

10. Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;
11. Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale si ricordano il Sentiero del Giubileo;
12. Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente;
13. Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.
14. Sono in ogni caso fatte salve le eventuali indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D.Lgs. 42/2004.

c. **La disciplina per la realizzazione delle "greenways":** per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

   Sui sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclo pedonale valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

   1. devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativa dello stesso,
   2. devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale,
   3. vanno promosse le iniziative volte alla manutenzione e riqualificazione dei sentieri e dei per- corsi pedonali in disuso,
   4. devono esser impediti interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere principalmente pedonale o ciclo-pedonale .

d. **Cartellonistica e mezzi pubblicitari:** valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

   1. cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
   2. cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
   3. cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati

con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

3. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
   - mediante l'individuazione dei nuclei di antica formazione;
   - mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.

   La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo ART. 31.

b. Viene inoltre garantita:
   - perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
   - tutelando e sviluppando il verde;
   - assicurando la salvaguardia degli edifici storici e monumentali soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sui quali è consentito qualsiasi intervento edilizio previa autorizzazione della Soprintendenza.

4. La valutazione ambientale dei progetti

a. Essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 n. IX/2727.

b. I piani attuativi, i programmi integrati di intervento ed i progetti vengono verificati dalla Commissione per il paesaggio in riferimento al pieno rispetto dei criteri e delle prescrizioni e delle indicazioni di cui ai punti precedenti, considerando attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico e ponendo specifica attenzione, per questo ultimo, agli elementi strutturanti e caratterizzanti il paesaggio, alla collocazione e ai caratteri tipologici dei sistemi insediativi e ai caratteri materici e cromatici prevalenti degli insediamenti;

5. **Livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele**

a. **Strutture edilizie pertinenti la conduzione dei fondi**:

Le nuove costruzioni devono costituire un complesso organico e compatto che eviti la dispersione sul territorio e l'elevato consumo di suolo, essere adeguatamente inserite nel contesto paesistico circostante attraverso l'adozione di misure di mitigazione cromatica e degli impatti sulle visuali aperte; inoltre negli interventi sull'edilizia rurale esistente si deve perseguire l'obbiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico, laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario, un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

b. **Abitazioni pertinenti gli esercenti l'attività agricola**:

Esse devono essere opportunamente aggregate alle circostanti strutture aziendali e devono soddisfare i requisiti di cui al precedente punto a.

c. **Interventi nel nucleo di antica formazione**:

Si rinvia agli indirizzi contenuti nei gradi di intervento i cui obbiettivi sono diversificati in funzione del grado di conservazione/identità tipologica dei singoli immobili, con le seguenti ulteriori cautele:

- rispetto degli elementi costruttivi caratteristici quali muri in pietra locale, archi in pietra, volte in pietra, plafoni con travi e assito in legno di castagno, orditura del tetto in travi e travetti in castagno, copertura in coppi della locale fornace, porte, finestre ed antoni in legno, pavimenti esterni e nelle stalle in acciottolato, pavimenti interni in pianelle di cotto, intonaco esterno a base di calce posato a rasapietra, intonaco interno in calce rasato per quanto riguarda gli edifici antichi ancora integri;
- ripristino di elementi originali rimossi negli edifici modificati parzialmente e in particolare muri, portali e portoni;
- particolare attenzione nell'eventualità di interventi su edifici già trasformati tanto da rendere impossibile il ripristino delle caratteristiche originali.

d. **Interventi nel consolidato urbano e negli ambiti di trasformazione**:

Si rinvia agli indirizzi contenuti nelle specifiche norme d'ambito, con le seguenti ulteriori cautele:

- mantenimento e/o ripristino per le ville di pregio e per gli edifici in stile delle caratteristiche originarie sia delle costruzioni che dei parchi;

- per gli edifici più recenti o di nuova costruzione particolare attenzione all'inserimento cromatico dei manufatti e delle coperture nel contesto consolidato.

6. Alberi monumentali ai sensi dell'art. 16 delle NTA del PTCP

Sono alberi monumentali gli esemplari arborei di valore monumentale individuati con apposito simbolo grafico nella tavola delle modalità di intervento e di seguito elencati:

Nome Specifico	*Nome Comune*	*Località*	*Quota*
Fagus sylvatica	**Faggio**	**Campoé**	**930**

Nei confronti degli alberi monumentali è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità.

ART. 26 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 27 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 28 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

ART. 29 PRESCRIZIONI INERENTI LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Si desumono dalla classificazione acustica del territorio comunale, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

TITOLO V NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI

ART. 30 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 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.

a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.

b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

ART. 31 **NAF** - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Caratteri generali

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alle scale 1:2.000/1:5.000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura dei singoli corpi di fabbrica, effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle modalità d'intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elaborati costitutivi il Piano delle Regole.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5.a dell'ART. 23).

3. 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 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

a. **Grado esteso a tutti gli immobili**:
   Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto

b. **Grado d'intervento di livello 1 (GL1)** - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale.

   Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve

essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. **Grado d'intervento di livello 2 (GL2)** – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti.

   Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

   Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

   Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

   Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suo apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

   Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3)** – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con conservazione di sedime e sagoma.

   Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo comma 5.a.

   Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

   Gli interventi edilizi oltre il grado d'intervento di livello 2 (GL2) si attuano mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4)** - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica.

   Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 2 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.

Gli interventi edilizi oltre il grado d'intervento di livello 2 (GL2) si attuano mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

f. **Modifica del grado d'intervento**

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di gradi diversi rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzi i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

4. Prescrizioni particolari

a. Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 3 si applicano i seguenti **indirizzi di tutela**:

1 Le **Unità Urbanistiche** sono complessi che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del tessuto storico che li ha generati. Gli interventi previsti su immobili compresi nelle unità urbanistiche dovrebbero essere, se possibile, attuati con un progetto di recupero e riqualificazione esteso all'intero ambito. Qualora ciò non risultasse possibile, dovrà essere individuata la porzione oggetto di possibile intervento autonomo. Il progetto dovrà però preoccuparsi di garantire l'unitarietà morfologica dell'agglomerato a cui appartiene e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. All'Amministrazione spetta il compito di interlocutore sostitutivo delle proprietà che non partecipano al progetto e di garante del coordinamento tra gli interventi che verranno attuati in tempi diversi.

2 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare **significative quinte prospettiche di relazione con gli spazi pubblici** devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda.

3 Gli interventi previsti su **immobili contraddistinti da elementi decorativi** caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.

4 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano **elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici** dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.

5 Nel caso sia verificata l'esistenza di **manufatti accessori non coerenti** con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziati.

6 L'eventuale **recupero abitativo dei sottotetti** esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire e preventiva autorizzazione paesaggistica. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.

7 Gli interventi su edifici connotati dalla **presenza di un giardino** di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree

sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fuso, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

8 Per i seguenti immobili, **vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004**, qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alla **competente Soprintendenza**:

- Santuario della Madonna di Campoè ;
- Chiesa Parrocchiale ;

b. Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti **prescrizioni tecniche ed edilizie**:

1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza ambientale e di omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.

2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

4 Gli edifici accessori esistenti in occasione degli interventi di cui al precedente comma 3 devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziati.

Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione.

Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

5 La previsione di pannelli fotovoltaici e solari deve essere eseguita con soluzioni tecnologiche di massima compatibilità

6 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

5. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

a. **Uf** - Indice di utilizzazione fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.

b. **H** - Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

c. **Dss, Dsc, Dsv -** distanze: le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

6. Piani di recupero vigenti

Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti conservano piena efficacia sino alla loro scadenza di validità (dieci anni dall'approvazione); successivamente a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel precedente comma 3.

ART. 32 **VA** - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti a ville e parchi.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5.a dell'ART. 23).

3. Modalità d'intervento

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti:

a. interventi di grado di livello 1 (GL1) e 2 (GL2) di cui al precedente ART. 31 mediante titolo abilitativo semplice;
b. interventi di grado di livello 3 (GL3) di cui al precedente ART. 31 mediante titolo abilitativo assistito da atto d'obbligo registrato e trascritto.
c. Interventi di ampliamento, finalizzati esclusivamente agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti, mediante titolo abilitativo assistito da atto d'obbligo registrato e trascritto con impegnativa all'esecuzione delle opere così come assentite; gli interventi devono:
   - perseguire la qualità compositiva e formale dei nuovi volumi mediante proposte progettuali, anche alternative, da valutare con la Commissione per il Paesaggio;
   - costituire componente addizionale integrata ma autonomamente leggibile e identificabile per epoca di costruzione rispetto all'impianto originario dell'edificato esistente;
   - perseguire la massima coerenza formale con le esistenti pertinenze a verde e parco.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000 per i lotti con Sf > 1.000 mq e

pari a 25.000 per i lotti con Sf < 1.000 mq, con un incremento massimo di mc 120; se l'intervento viene realizzato in classe energetica "CENED A" è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica "CENED B" fruisce della premialità volumetrica del 5%.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore del PGT hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

H Altezza massima pari all'esistente.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

ART. 33 **AU** – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo comprendono le aree già edificate che compongono il tessuto urbano consolidato.

2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5.a dell'ART. 23).

3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

a. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **maggiore o uguale a 0,81 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 50; se l'intervento viene realizzato in classe energetica "CENED A" è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica "CENED B" fruisce della premialità volumetrica del 5%.

H Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 6,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,80 e 0,56 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 70.000, con un incremento massimo di mc 100; se l'intervento viene realizzato in classe energetica "CENED A" è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica "CENED B" fruisce della premialità volumetrica del 5%.

H Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 6,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

c. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **minore o uguale a 0,55 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 120.000, con un incremento massimo di mc 150; se l'intervento viene realizzato in classe energetica "CENED A" è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica "CENED B" fruisce della premialità volumetrica del 5%.

H Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 6,50 corrispondente a n. 2 piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

d. Nei **lotti risultanti ancora liberi** da impegnativa volumetrica a seguito di verifica con indice di 0,55 mc/mq rispetto al volume esistente, a prescindere dall'ampliamento, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,35 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi; se l'intervento viene realizzato in classe energetica "CENED A" è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica "CENED B" fruisce della premialità volumetrica del 5%.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

e. Nei **lotti liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione e si applicano i seguenti parametri:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,35 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi; se l'intervento viene realizzato in classe energetica "CENED A" è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica "CENED B" fruisce della premialità volumetrica del 5%.

H Altezza massima di m 6,50 equivalenti a due piani fuori terra.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% della superficie del lotto.

5. Prescrizioni particolari

a. Per il lotto identificato con la sigla **LC/1** l'indice di utilizzazione fondiaria, originato da precedente previsione, è pari a 0,80 mc/mq.

b. Per il lotto identificato con la sigla **LC/2** l'indice di utilizzazione fondiaria, originato da precedente previsione, è pari a 0,50 mc/mq ed il rilascio del titolo abilitativo a costruire è subordinato alle seguenti prescrizioni speciali:

- i soggetti attuatori devono a proprie cure e spese realizzare, verso il confine con la proprietà artigianale a monte, apposita barriera di mitigazione acustica di tipo naturalistico, possibilmente a biofiltro

alberato in relazione alla prossimità di edifici produttivi al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area;

- i nuovi edifici all'interno del lotto devono avere una distanza minima dal confine a monte verso la proprietà artigianale di m 10,00.

c. Per il lotto identificato con la sigla **LC/3** la volumetria edificabile è fissata in mc 400; la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a __ mq/abitante (indice di 123 mc/abitante).

d. Per il lotto identificato con la sigla **LC/4** l'indice di utilizzazione fondiaria, originato da precedente previsione, è pari a 0,55 mc/mq.

e. Per il lotto identificato con la sigla **LC/5** l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 0,50 mc/mq; la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli; per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale l'area per servizi inclusa nel perimetro dell'ambito.

f. Per il lotto identificato con la sigla **LC/6** si applica l'indice massimo di 0,35 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi e la volumetria dovrà essere localizzata nella porzione nordest del lotto, in prossimità del tessuto urbano consolidato.

g. Per tutti i lotti “LC” se l’intervento viene realizzato in classe energetica “CENED A” è prevista una premialità volumetrica del 10%; se in classe energetica “CENED B” fruisce della premialità volumetrica del 5%.

h. I lotti identificati con la sigla **NV** sono da intendersi privi di titolo volumetrico

ART. 34 **IA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d’uso produttiva.

2. Destinazioni d’uso

Principale: **P – produttiva** (punto 5.b dell’ART. 23).

3. Modalità d’intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,90 mq/mq.

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%.

H Altezza massima di m 7,50.

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 7,50.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 150 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

5. Prescrizioni particolari

a. In corrispondenza del confine con zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10,00 dal confine ed il relativo progetto dovrà prevedere una fascia di separazione a verde alberato con funzione biofiltro e con superficie filtrante per mitigare eventuali interferenze acustiche.

b. Non sono ammesse costruzioni con elementi prefabbricati a vista e le coperture devono essere a falda inclinata.

c. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.

d. Nel caso di nuovi insediamenti è richiesta la valutazione previsionale di impatto acustico in relazione alla prossimità di edifici con diversa destinazione al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi a verde e/o definire eventuali tecniche adottate per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con il clima acustico preesistente nell'area.

ART. 35 **AT** - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Caratteri generali

Gli ambiti di trasformazione comprendono le aree inedificate o quelle di riqualificazione del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo.

2. Prescrizioni particolari

Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del Documento di Piano di cui al precedente titolo III. Negli strumenti attuativi (piano esecutivo o permesso di costruire assistito) vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso, mentre le norme settoriali alle quali uniformarsi sono quelle contenute nel precedente Titolo V.

ART. 36 **NR** - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

1. Caratteri generali

Gli edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura comprendono le parti di territorio in ambiti agricoli contrassegnate da singoli edifici o aggregazioni edilizie non adibiti ad usi agricoli e riconducibili ad una originaria tipologia rurale, comprese le aree strettamente pertinenti. Tali insediamenti si intendono mantenere nello stato di fatto.

2. Destinazioni d'uso

Per tutti gli edifici esistenti e con attività dismessa, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali o assimilabili alla residenza anche mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

3. Modalità d'intervento

a. Mediante titolo abilitativo diretto sono consentite opere di:
   - manutenzione ordinaria
   - manutenzione straordinaria
   - restauro e risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia comportante il mantenimento della sagoma esterna, ivi comprese le opere di recupero di volumi parzialmente diruti.

b. Mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto sono consentite opere di:
   - demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di valore storico-ambientale e che presentino evidenti e significative carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.
   - ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a

5.000, con un incremento massimo di mc 50 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

4. Prescrizioni particolari

a. Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.
b. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente.
c. Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo per l'irrigazione, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
d. In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

ART. 37 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti compresi nella rete ecologica e boscati.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricolo produttive e di allevamento, sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli comparti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A – Agricola** (punto 5.c dell'ART. 23)

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
   - 0,01 mc/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;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

H Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; per le infrastrutture aziendali, quella funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 20,00.

Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 10,00.

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS., devono essere ubicati all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno m 100,00 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 20,00

5. Prescrizioni particolari

a. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi.
c. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 38 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4.b dell'ART. 23).

3. Modalità d'intervento

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi ambiti non sono utilizzabili al loro interno ma devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno;

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

5. Prescrizioni particolari

a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.

b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;
d. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 39 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO

1. Caratteri generali

Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione e porosità comprendono le parti del territorio agrario di frangia al contesto urbano consolidato ed agli ambiti di nuova edificazione che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4.b dell'ART. 23).

3. Modalità di intervento

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di risanamento conservativo e di recupero edilizio rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato

con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti nelle aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola.

4. Parametri edificatori

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
   - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
   - 0,01 mc/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;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.

b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli):
   - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
   - Rapporto di copertura del 20 per cento per le aziende orto-floro-vivaistiche;
   - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri sono aumentati del 20%.

5. Prescrizioni particolari

a. Non sono consentite destinazioni d'uso complementari/compatibili.

b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

c. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado;

d. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale;
e. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

ART. 40 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Queste aree si suddividono in:

a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;
b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
   1 insediamenti industriali ed artigianali;
   2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;
c. aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali

I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

Ia strutture per l'istruzione;

Ib strutture per la cultura;

Ic strutture per lo spettacolo;

Id strutture sanitarie;

Ie strutture assistenziali;

If attrezzature per l'esercizio del culto;

Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;

Ih strutture di aggregazione e partecipazione;

Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Ia - Aree per le strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

Ib/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

If - Strutture per l'esercizio del culto

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del

personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mc/mq

H Altezza massima di m 7,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso

pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

b. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:

Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mc/mq

H Altezza massima di m 7,50

Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla alla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 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 dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 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 per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

c. Aree interesse generale ad elevata valenza ecologica

Le aree così individuate sono destinate alla fruizione ecologica, escursionistica e del tempo libero, in esse si applicano i disposti di cui all'art. 11 delle NTA del PTCP.

ART. 41 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

1. Classificazione

a. Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti a dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.

Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

1 strade urbane di scorrimento (classe D)

2 strade urbane di quartiere (classe E)

3 strade locali (classe F)

b. Le caratteristiche geometriche sono:

1 per le strade in essere quelle esistenti;

2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

2. Fasce di rispetto stradale

a. Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;

2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;

3 cabine di distribuzione elettrica;

4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;

5 reti idriche, reti fognarie;

6 canalizzazioni irrigue;

7 pozzi;

8 metanodotti, gasdotti, ecc.;

9 recinzioni;

10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

b. Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

c. Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP

d. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizione integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:

1 All'interno del centro abitato potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione del progetto.

2 Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:

- 30 m per le strade di tipo C
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

3 Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.

e. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.

La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

ART. 42 AREE E FASCE DI RISPETTO

1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero.

2. Prescrizioni

a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente ART. 41.

b. La distanza delle nuove costruzioni dal **gasdotto** deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete.

c. La distanza delle nuove costruzioni dai cavi dell'**elettrodotto** deve essere concordata caso per caso con l'Ente gestore in ragione della distanza dal suolo del conduttore in corrispondenza dell'area edificabile.

d. Nelle aree di salvaguardia delle **captazioni ad uso idropotabile,** ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".

1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:

a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o 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 meteoriche provenienti da piazzali e strade;
e) aree cimiteriali;
f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
g) 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 qualitative della risorsa idrica;
h) gestione di rifiuti;
i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
k) pozzi perdenti;
l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;

- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003. In particolare si segnala che i tratti di rete fognaria devono presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno 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;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

e. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente ART. 26.

f. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:

1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.

2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;

3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;

4 chioschi di servizio cimiteriale;

5 strade al sevizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;

6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.

Nelle fasce di rispetto ricadenti nella rete ecologica del PTCP la realizzazione degli interventi ammessi è soggetta alle limitazioni dettate dall'art. 11 della NTA del PTCP.

TITOLO VI NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

ART. 43 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.
Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

ART. 44 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO

1. Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio (PGT), comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale.

2. Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

3. Per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedendo la demolizione totale dell'edificio ne mantengano il volume preesistente nella successiva ricostruzione.

ART. 45 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.
Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

ART. 46 IMMOBILI CONDONATI

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

ART. 47 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVIGENTE

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici generati dal PRUG e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati definitivamente e nella convenzione registrata e trascritta. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili sono quelle previste dal precedente comma 5 dell'art. 12. Allo scadere della validità di ciascun piano (10 anni dalla data di approvazione) sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza.
Per l'ambito PAV di via De Mattia/Valleggio viene prescritto il mantenimento ed il rafforzamento dei filari alberati esistenti perimetrali all'ambito.

ART. 48 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Piano di Governo del Territorio, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.