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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE NOVARA VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
Guido Maria Pellò
n° 1239

COLLABORATORI:
arch. B. Corbella

L'AUTORITA' PROCEDENTE
geom. L. Rusconi

L'AUTORITA' COMPETENTE
sig.ra F. Migliardi

**FASI**

**Approvazione Variante - Delib. C.C. n. del**
**Adozione Variante - Delib. C.C. n. 2 del 03/02/2016**
**Pubblicazione - BURL A.C. n. 4 del 21/01/2015**
**Atto di rettifica - Delib. C.C. n. 52 del 26/11/2014**
**Pubblicazione - BURL A.C. n. 48 del 27/11/2013**
**Approvazione - Delib. C.C. n. 20 del 29/05/2013**
**Adozione - Delib. C.C. n. 44 del 24/11/2012**

COMUNE DI
# Cavallasca
PROVINCIA DI COMO

OGGETTO:

PROGETTO

# Normativa
## del Piano delle Regole

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

Variante Ambito di riqualificazione di via per Montano/Falcone

PR.n

| DIRECTORY PRINCIPALE | DIRECTORY DI LAVORO | FILE \ LAYOUT | REVISIONE | DATA |
|---|---|---|---|---|
| 350-CAVALLASCA-VAS-PdC | 350-CAVALLASCA-VAS-PdC\350-PdC-VAR-URB | 262-COPERTINE-A4.dwg | 00 | GIUGNO 2016 |

## INDICE

***TITOLO I - NORMATIVA GENERALE ..... 3***

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE ..... 3
ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI ..... 4
ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE ..... 5
ART. 4 DEROGHE ..... 6
ART. 5 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI .. 6
ART. 6 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE .....11
ART. 7 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI .....13
ART. 8 INTERVENTI PERTINENZIALI .....14
ART. 9 RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI.....14
ART. 10 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA.....14
ART. 11 EDIFICABILITÀ .....15
ART. 12 AREE DI SOSTA E DI PARCHEGGIO .....16

***TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE ..... 18***

ART. 13 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO .....18
ART. 14 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE .....28
ART. 15 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE .....32
ART. 16 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA ....43
ART. 17 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.....43

***TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ..... 44***

ART. 18 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE..44
ART. 19 **NAF** - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....44
ART. 20 **VA** - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE .....51
ART. 21 **AU** – AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....53
ART. 22 **NR** - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....56
ART. 23 **IA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI .....57
ART. 24 **AT** - AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....59
ART. 25 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA .....60
ART. 26 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE...62
ART. 27 AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO .....64
ART. 28 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP.....66
ART. 29 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO...66
ART. 30 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ PUBBLICA .....71
ART. 31 AREE E FASCE DI RISPETTO .....73

***TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE ..... 75***

ART. 32 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO.....75

ART. 33 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO .....75
ART. 34 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO .....75
ART. 35 IMMOBILI CONDONATI.....76
ART. 36 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE.....76

# *TITOLO I - NORMATIVA GENERALE*

## ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

**1.** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute 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 /2004;
h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

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

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

## ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI

Gli elaborati del Piano delle Regole:

| | | |
|---|---|---|
| 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 - quadro di insieme | 1:5.000 |
| Elab.4.a | Sistema Urbano - Modalità di intervento – foglio 1 –Nord | 1:2.000 |
| Elab.4.b | Sistema Urbano - Modalità di intervento – foglio 2 – Sud | 1:2.000 |
| Elab.5 | Carta della sensibilità paesistica dei siti | 1:5.000 |
| Elab.6 | Modalità di intervento - salvaguardie e vincoli | 1:5.000 |
| Elab. s | Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti | - |
| Elab. f | Repertorio fotografico dei nuclei di antica formazione | - |
| Elab. PR.n | Normativa del Piano delle Regole | - |

unitamente a quelli dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

## ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

a. **Permesso di costruire (P. di 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), sulla base di accordi intercorsi con il Comune e/o prescrizioni da esso impartite.

*2.* Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.

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 (impegnativa unilaterale d'obbligo), sulla base di accordi intercorsi con il Comune e/o prescrizioni da esso impartite.

*2.* Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo.

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

**2.** Le modalità e le procedure per il rilascio degli atti sopra elencati sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti al momento della richiesta.

## ART. 4 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. 5 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 (mq): è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, Programma Integrato di Intervento, permesso di costruire o denuncia di inizio attività assistiti 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 (mq): 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. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq): comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al terzo comma dell'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

d. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq): comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al quarto comma dell'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mc/mq o mq/mq): è il volume o la superficie lorda di pavimento massimi edificabili per mq di superficie

territoriale interessata dall'intervento (Ut = V(o Slp)/St); viene utilizzato nel caso di pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato.

f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mc/mq o mq/mq): è il volume o la superficie lorda di pavimento massimi edificabili per metro quadro di superficie interessata dall'intervento (Uf = V(o Slp)/Sf); viene utilizzato in caso di intervento edilizio subordinato a titolo abilitativo diretto.

**3.** Parametri e definizioni degli indici edilizi:

a. Slp - Superficie lorda di pavimento (mq): è utilizzata per il calcolo dei volumi edificabili ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature interne e perimetrali, bow-windows, etc.) ed al netto delle seguenti superfici:

1. Portici e gallerie asserviti 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. Logge sino alla profondità di m 1,50; nel caso di maggior profondità viene considerata la sola porzione eccedente;
5. Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della Slp dell'edificio), 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).
6. Spazi interrati su almeno tre fronti sottostanti agli edifici purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga di un'altezza superiore a cm 50 dalla quota campagna esistente e misurata sul fronte di maggior sporgenza. Detti spazi dovranno però avere altezza interna inferiore o uguale a m 2,50 ed un rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 ed essere adibiti ad usi che non comportino la presenza continuativa di persone quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, deposito biciclette, moto, immondezzai, ripostigli etc. I soli spazi adibiti

ad autorimessa possono sporgere fino ad una altezza massima di m 1,50.

7. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale, purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 40.
8. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli:
   a. se realizzati in sottosuolo con altezza inferiore a m 2,70;
   b. se realizzati al piano terreno dei fabbricati e facenti parte integrante dell'organismo edilizio, con altezza inferiore a m 2,50.
9. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) con altezza media ponderale inferiore a m 2,20 e con presenza di soli lucernari (massimo uno per falda e con rapporto aeroilluminante massimo di 1/30) utili per ispezioni. In caso di sottotetti con soffitto orizzontale l'altezza massima non deve superare m 1,80 sempre senza possibilità di aperture verticali. Le loro superfici devono comunque essere comprese entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante. Qualora si intenda dotare questi spazi di aeroilluminazione naturale per poterli utilizzare come accessori, essa dovrà essere garantita con un rapporto non superiore ad 1/8. In tal caso il suddetto spazio, ancorché escluso dal conteggio volumetrico, viene considerato come "volume amministrativo" soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione. In ogni caso questi spazi dovranno essere pertinenziati alla sottostante unità abitativa non potendo comunque costituire unità indipendenti.
10. Vani scala a servizio di più unità immobiliari residenziali.

b. <u>Sc - Superficie coperta (mq)</u>: è la superficie risultante dalla proiezione al piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, dell'edificio principale e di tutte le costruzioni accessorie (anche se staccate dal corpo principale), con l'esclusione delle sole parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, pensiline etc., fino ad una sporgenza massima di m 1,50 e calcolata per la parte eccedente per sporgenze maggiori.

Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 40.

c. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura (%): è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) negli interventi subordinati a piani attuativi o titolo abilitativo convenzionato; è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (sf) negli interventi edilizi diretti.

d. H - Altezza massima (m):

1. Nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile ovvero la quota d'intradosso (altezza media) del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza massima utile netta ≥ a 2,40 ml), oppure alla quota di colmo nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%;
2. Nel caso di edifici destinati alla produzione è la misura intercorrente tra la quota del piano naturale di campagna o la quota del terreno sistemato se più basso o la quota stradale da cui l'edificio emerge e il piano d'imposta delle travi di copertura;
3. Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze, determinate come ai punti precedenti, delle pareti che formano il poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi del 20% l'altezza ammessa nell'ambito.
4. Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza d'ambito deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10,00 verso monte lungo la parete dell'edificio.
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 5,00 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di m 0,50.

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

e. V – Volume (mc) 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. 19. Il volume così calcolato viene utilizzato sia per le verifiche sulla dotazione di parcheggi privati ai sensi della Legge 122/89, sia per il computo degli oneri concessori, se ed in quanto dovuti.

f. Dss, Dsc, Dsp (m) - 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): 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. Per la verifica della Dss, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella tavola delle modalità di intervento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo ART. 6.

g. Af - Area filtrante (mq): 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, né da destinazioni a parcheggio che non permettano in qualsiasi momento 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 (vasche di accumulo per uso non potabile con funzione di laminazione) fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.

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

## ART. 6 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

**1.** Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'ART. 5 comma 3 lettera f.

**2.** Si misurano: **Dss** sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; **Dsc** sul tratto minimo di linea che congiunge una parete o uno spigolo di edificio e il punto di confine più vicino; **Dsp** nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici che non si fronteggiano, tra gli spigoli.

**3.** Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto meglio specificatamente indicato nell'ART. 30 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:

a. nei Nuclei di antica formazione non possono essere inferiori a quelle preesistenti.
b. negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi o atti abilitativi convenzionati, debbono essere di:
   - 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 superiori a m 15

Nel caso di edifici con allineamenti preesistenti inferiori alle distanze minime di cui al presente comma, per ampliamenti sia in pianta che in sopralzo, per coerenza formale e tipologica con l'esistente e qualora non ostino rilevanti motivi di interesse pubblico, possono essere consentite distanze corrispondenti agli allineamenti precostituiti.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti non possono essere eseguite opere edilizie salvo le recinzioni

Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml 5,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e quelle oggetto di particolari convenzioni

**4.** Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, fermo restando il rispetto della distanza Dsp, quando:

a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II.;
b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo 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 senza vincolo di sagoma e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

**6.** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, 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 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.** 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.

**10.** Verso le aree destinate a servizi, anche se appartenenti ad una stessa proprietà e non ancora cedute al Comune, va comunque osservata la distanza dal confine indicata nelle presenti norme.

**11.** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi e di gronde di aggetto inferiore o uguale a m 1,50.

## ART. 7 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

**1.** Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del Piano di Governo del Territorio 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 degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal Piano delle Regole.
Se già sature devono intendersi asservite per l'intera loro estensione, senza impegno per le adiacenti proprietà di terzi.

**4.** Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del Piano di Governo del Territorio e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

**5.** 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.

**6.** I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo ad edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire

variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di ambito.

## ART. 8 INTERVENTI PERTINENZIALI

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile quelli preordinati all'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali depositi attrezzi, magazzini, serre, gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano compatibili con il contesto ambientale, 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 rimovibili.
Non sono soggetti a titolo abilitativo gli interventi di cui sopra la cui superficie sia inferiore o uguale a mq 8 e la cui altezza al colmo non ecceda m 2,50, per i lotti la cui superficie non supera i mq 800. Per i lotti di superficie superiore è consentito aggiungere 1 mq ogni 100 mq di area fino ad un massimo totale comunque non superiore a mq 20. Tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

## ART. 9 RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI

Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito nel rispetto delle norme regionali che ne regolano le modalità. Ne è prevista l'esclusione per gli edifici il cui indice volumetrico è uguale o superiore a 1,50 mc/mq e per quelli realizzati negli ambiti di trasformazione.

## ART. 10 TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano) da realizzare mediante atto registrato e trascritto.

2. Nelle aree ed ambiti destinate all'attività agricola, 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.

3. Negli interventi compresi in Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e soggetti ad iniziative di perequazione è ammesso il trasferimento dei titoli volumetrici secondo le norme contenute nelle schede d'indirizzo.

## ART. 11 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 atti abilitativi a costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza ai sensi del comma 2 dell'art. 36 della Legge Regionale 12/2005.

2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del Piano di Governo del Territorio, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal Piano di Governo del Territorio 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. 12 AREE DI SOSTA E DI 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 o di ristrutturazione conseguente a totale demolizione o ad incremento delle unità abitative nel caso della funzione residenziale 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 comunque soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

| | |
|---|---|
| Residenza | 1 posto auto per alloggio |
| 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 | 1 posto auto ogni 50 mq di Slp |
| Attività sportive e del tempo libero | 1 posto auto ogni 50 mq di Slp |
| | 1 posto auto ogni 5 spettatori |
| Attività direzionali e commerciali, banche | 1 posto auto ogni 25 mq di Slp |
| Attività industriali e artigianali | 1 posto auto ogni 150 mq di Slp |

b. La superficie di ogni posto macchina 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. Ad esclusione delle funzioni residenziali, ricettive, sanitarie e per la ristorazione la verifica del minimo richiesto dalla L.R. 12/2005 va applicato il volume ottenuto moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza virtuale di m 2,70.

d. I parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari possono essere realizzati anche in aree esterne al lotto d'intervento a condizione che:
   - 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;
   - Non risultino incompatibili con la tutela dei corpi idrici o con l'uso delle superfici sovrastanti;
   - Siano poste nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini;

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

## 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:

- Insediamenti residenziali: aree nella misura minima di mq 6 per ciascun abitante insediabile (il numero di abitanti insediabili viene desunto applicando il parametro di 121 mc/abitante).
- Insediamenti industriali e artigianali: aree nella misura minima corrispondente al 10% della superficie lorda di pavimento.
- Insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari: aree nella misura minima corrispondente al 50% della superficie lorda di pavimento.

## *TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE*

ART. 13 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. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 mq;
c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 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 ed in caso di modifica di destinazione d'uso, nella seguente misura:

a. da residenza a commercio/terziario 50% della Slp;
b. da produttivo a commercio/terziario 90% della Slp;

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**

Sono le attività 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 $m^2$;
- 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";

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. 14, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

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

**$T_{6.2}$ - 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.

**$T_8$ - 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 aperte al pubblico, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione 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.

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, **$T_1$** - 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;

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b), c), d), e), 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 del 20% della Slp destinata all'attività con un massimo di 120 mq per ciascuna attività, **$T_1$** - 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, **$T_4$** - Commercio in medie strutture di vendita solo se già esistenti alla data di adozione del piano;

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), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. **Destinazione principale: T - Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva**

Destinazioni complementari/compatibili:

**$R_1$** - Abitazioni di servizio nella misura massima del 20% della Slp destinata all'attività con un massimo di 120 mq per ciascuna attività, **$P_1$** - Industriale**,** **$P_2$** - Artigianale**, IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

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

d. **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), c) ed al successivo punto e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. **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), d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

## ART. 14 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. 13.

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 definito ai sensi del precedente ART. 13, 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.

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. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

| | | |
|---|---|---|
| Esercizio di vicinato | **EVI** | Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq |
| Medie strutture di vendita di prossimità | **MVP** | Superficie di vendita da 151 a 800 mq |
| Medie strutture di vendita di rilevanza locale | **MVL** | Superficie di vendita da 801 a 1.500 mq |
| Grande struttura di vendita | **GSV** | Superficie di vendita maggiore di 1.500 mq |
| Struttura di vendita unitaria | **SU** | Definizione contenuta nell'ART. 14 comma 4 lett. d |

f. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

**2.** Correlazione dei procedimenti

a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, sono obbligatoriamente contestuali per le Medie Strutture di Vendita, mentre per gli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici e le attività paracommerciali la contestualità non è obbligatoria.

b. 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, alla DIAP prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative della L.R. 1/07 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

c. Apertura di una Media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una Media struttura di vendita 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, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98,

va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

d. 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.

e. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione 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. 6/30194 del 25 luglio 1997.

   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.

   Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

f. 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. Sul Territorio Comunale non sono ammesse strutture di vendita (MVP/MVL), eccettuate quelle eventualmente già presenti alla data di adozione del piano;

c. Sul Territorio Comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita (GSV).

d. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
e. L'eventuale insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (EVI) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standard a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente. Relativamente alle strutture con superficie di vendita superiore ad 800 mq è comunque necessario che l'assenso alla loro realizzazione sia validato attraverso idonei approfondimenti in sede di studio dell'impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle strutture (art. 56, comma 4 delle NTA del PTCP).
f. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.

**4.** Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale

a. In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; <u>a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria</u>, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
b. Per gli insediamenti commerciali di Medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

c. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che vi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.

**5.** Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).

a. Medie strutture di vendita (MVP e MVL)

   Lo standard minimo, anche nel caso di attività che vendono merci ingombranti, è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

   In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.

b. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

c. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

## ART. 15 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

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

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica provinciale;

- il sistema del verde del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Torrente Lura;
- la tutela e lo sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- la valutazione ambientale dei progetti;
- prescrizioni di natura paesistico/ambientale;
- la disciplina per la realizzazione delle "greenways".
- tutela delle aree di particolare interesse ambientale/paesistico;

**2. La rete ecologica**

È articolata in:

a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
   1. Aree Sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), che devono essere tutelate con attenzione particolare e che vengono salvaguardate allo scopo di concorrere alla dotazione del futuro ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea quali elementi di primo appoggio;
   2. Corridoi ecologici di secondo livello (ECS), che devono essere tutelati con la massima attenzione in quanto connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni ed organismi viventi;
   3. Stepping stones (STS), meritevoli di tutela, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio, per il loro ruolo di supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui.

b. Zone tampone (BZP e BZS), nelle quali è prioritariamente tutelata l'attività agricola e viene favorita la soluzione delle problematiche ad essa connesse; fatte salve le necessarie ed imprescindibili necessità di sviluppo edilizio in aderenza ai criteri di sostenibilità espressi dal PTCP.

c. 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;

- l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
- la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
- 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;
- l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

d. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, é 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.

**3. il sistema del verde del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Sorgenti del Torrente Lura"**

a. Obiettivo primario del Parco è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale del Torrente Lura e delle aree agricole-boscate del suo intorno, con finalità sia paesistico-naturalistiche, sia ricreativo-fruitive. Le azioni di tutela saranno inoltre collegate alla riqualificazione del sistema dei sentieri, alla valorizzazione degli elementi storici, architettonici e alla riduzione del rischio idraulico.
b. Le tavole prescrittive del Piano delle Regole individuano con apposita simbologia il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S) denominato "Parco delle Sorgenti del Torrente Lura", ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86 e successive modificazioni.
c. Le previsioni delle presenti norme emanate in modo omogeneo, al momento dell'approvazione, per tutti i comuni facenti parte del Parco sono state integrate per il Comune di Cavallasca a miglior precisazione di alcuni aspetti connessi alla salvaguardia ambientale. Fino all'adozione degli strumenti di pianificazione e di gestione di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 9.5 della D.G.R. n. 6148 del 12/12/07 si applicano all'interno del perimetro di parco i disposti delle presenti norme.
d. Ambiti Agricoli. Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, sono consentiti e dichiarati compatibili tutti gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, cosi come definiti nell'articolo 30 delle presenti norme. Non sono invece consentiti interventi edilizi riconducibili a soggetti privi dei

requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12; sono possibili invece interventi legati al titolo X della L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 concernente l'attività agrituristica. In generale in queste zone, le tipologie delle nuove costruzioni, dovranno ispirarsi alla tradizione locale dell'architettura rurale e alle funzioni ad essa compatibili; utilizzando quindi in modo privilegiato materiali tradizionali come legno, mattoni, pietra, coppi. L'uso di altri materiale dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca. Particolare attenzione andrà rivolta al mantenimento e al recupero delle strade poderali e dei tratturi, attraverso materiali ambientalmente compatibili e poco impattanti.

e. Ambiti boscati. Negli ambiti boscati:
   - non è consentito recintare i terreni, fatta eccezione per le delimitazioni provvisorie con staccionate di legno, a protezione delle macchie di nuova vegetazione (anche spontanea) o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia, per scopi di studio o ricerca scientifica, per gli interventi previsti dalla L.R. 16 agosto 1993, n. 26 in materia di ripopolamento faunistico, o per ragioni di pubblica incolumità, previa autorizzazione comunale;
   - non è consentita in alcun caso la trasformazione del bosco, ovvero il cambio di destinazione d'uso da bosco ad altra coltura o a uso del suolo non forestale.

   Gli interventi di gestione sono disciplinati dal Regolamento Regionale 20 luglio 2007, n. 5.

f. Recinzioni. Sono consentite all'interno del perimetro del parco (per qualsiasi tipo di zona omogenea) solo recinzioni realizzate esclusivamente dai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, limitatamente ad una superficie di pertinenza aziendale non superiore a cinque volte la superficie coperta degli edifici realizzati. Sono consentite solo recinzioni realizzate sia con paletti di legno o metallici, conficcati nel terreno e completati con tre ordini filo di ferro o traversi in legno o rete metallica opportunamente integrata con l'ambiente; sia costituite esclusivamente da essenze vegetali. Qualsiasi tipo di recinzione dovrà inoltre rispettare e garantire il mantenimento delle servitù di

passaggio a livello di sentieri comunali, intercomunali, consortili e sufficienti varchi a terra per il transito della fauna di taglia minuta che popola il sottobosco. Non sono comunque in nessun caso ammesse recinzioni cieche e/o con quinte murarie.

g. Ambiti edificati sparsi. La disciplina urbanistica di tali ambiti ad edificazione consolidata, ricompresi all'interno del perimetro di parco, è demandata alle specifiche norme ad essi dedicate.

h. Nelle aree comprese nel parco sono in generale vietati:
   - la realizzazione di nuove derivazioni o captazioni d'acqua ed interventi che modifichino il regime idrico o la composizione delle acque fatti salvi i potenziamenti degli acquedotti comunali, i prelievi temporanei funzionali alle attività agricole o agli insediamenti esistenti che comunque non incidano sull'alimentazione delle zone umide e che siano espressamente autorizzati dagli enti competenti;
   - opere di regimazione, difesa e sistemazione idraulica (briglie, argini, scogliere, pennelli, ecc.), opere di attraversamento (ponti, passerelle pedonali, strade per piste ciclabili, guadi, sottopassi pedonali, ecc.) che comportino una riduzione della sezione dell'alveo e che non abbiano come scopo il ripristino della manomessa funzionalità idraulica;
   - l'apertura di nuove cave e la realizzazione di discariche di rifiuti e depositi permanenti di materiali dismessi e l'esercizio di qualsiasi attività che determini modifiche della morfologia del suolo, qualsiasi esso risulti nello stato di fatto al momento dell'adozione delle presenti norme;
   - la costruzione e la modificazione di strade e infrastrutture in genere, ad eccezione di quelle ad opera degli enti gestori dei servizi esistenti e fatto salvo quanto strettamente finalizzato alle attività agricole e ricreatorie di interesse pubblico ed espressamente autorizzato dagli enti competenti;
   - la realizzazione di barriere e recinzioni sulle strade vicinali ed interpoderali che possano limitare la fruibilità ed il pubblico transito ciclopedonale;
   - i tagli dei boschi e più in generale gli interventi che mutino la destinazione a bosco dei suoli o comportino una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto direttamente eseguito dagli enti

competenti ovvero dagli stessi autorizzato, ed in ogni caso favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, e ove possibile, la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;

- l'accensione di fuochi all'aperto, ad esclusione degli ambiti edificati e fatte salve le effettuazioni di ripulitura nell'ambito delle attività agro-forestali, consentite ed autorizzate dagli enti competenti

**4. La tutela e lo sviluppo del verde urbano**

a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

b. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

   Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone ed avere basso indice allergenico.

   Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

   Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

c. Nel caso di nuovi interventi ad esclusione di quelli compresi negli ambiti di trasformazione per i quali sono prevalenti gli indirizzi contenuti nelle schede allegate alla normativa del Documenti di Piano, se previsti, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la

seguente dotazione minima di verde, mediante utilizzo di specie botaniche (arboree od arbustive) a basso indice allergenico:

1. Ambiti di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito:
   - Indice arboreo: 1 albero ogni 200 mq di St
   - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 150 mq di St
2. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
   - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
   - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
3. Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo III – "Normativa specifica delle aree e degli ambiti" si fa riferimento, dove presente, all'indice Pn:

**5. 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, classificazione e regolamentazione dei centri e dei nuclei di antica formazione;
   - mediante l'identificazione e la regolamentazione dei beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia.

   La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo titolo III.

b. Viene inoltre garantita:
   - perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione paesistica dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
   - tutelando e sviluppando il verde.

**6. La valutazione paesistica dei progetti**

a. Negli <u>ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica</u> essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici.

b. Negli <u>ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica</u> utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico *"Sensibilità paesistica dei siti"* ed alle specifiche *"Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti"* (elaborato S).

**7. 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.

**8. 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".

**9. Prescrizioni di tutela delle aree di particolare interesse ambientale/paesistico**

a. <u>Gli ambiti di elevata naturalità:</u> ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 400 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e

regolamentati dall'art. 17 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (PTR).

Per tali ambiti il PGT, mediante la presente Normativa, coerentemente ai disposti 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.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato ed i nuclei di antica formazione di cui ai successivi articoli 19, 20, 21, 22, 23, 24, per i quali viene previsto il grado più elevato di sensibilità paesistica per l'esame di impatto dei progetti di cui alla lettera b del precedente comma 6, sono esclusi dalla disciplina ai sensi dell'art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del PTR e del PGT le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti

gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a 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 DGR 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 nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,00 e 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.

Non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati a due o più ruote.

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.

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.

I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.

b. <u>Cartellonistica e mezzi pubblicitari:</u> valgono le seguenti prescrizioni specifiche:
   - 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;
   - 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;

- 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.

## ART. 16 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. 17 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.

# *TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO*

## ART. 18 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

**1.** Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli sono caratterizzati dalla presenza della 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 prevista nella 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 tutti 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. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

## ART. 19 **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 state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani già presenti all'epoca della redazione della prima levatura IGM (anni 1882-88) 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 alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con cinque diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura delle unità edilizie 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 elementi costitutivi il Piano delle Regole.

## 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

## 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 con ricostituzione dell'edificio.

   Interventi edilizi di ristrutturazione mediante riuso e trasformazione dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative.

   Gli elementi tipologici, architettonici e decorativi connotativi della tradizione rurale, puntualmente identificati e documentati mediante rilievo grafico e fotografico, devono essere mantenuti e valorizzati evitandone la banalizzazione.

   Gli interventi oltre la straordinaria manutenzione si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4)** – 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 risanamento conservativo si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

f. **Grado d'intervento di livello 5 (GL5)** - 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 oltre il grado 2 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

g. **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 compresi negli ambiti di valorizzazione dei caratteri dell'impianto urbanistico devono preoccuparsi di garantire, anche se attuati in tempi diversi, l'unitarietà spaziale dell'agglomerato a cui appartengono e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme. Nel caso in cui ci siano spazi comuni a proprietà indivisa gli aventi titolo dovranno impegnarsi, con atto unilaterale d'obbligo registrato a farsi carico della riqualificazione delle aree libere su richiesta dell'Amministrazione nel momento in cui sarà in grado di effettuarne il coordinamento.

*3* 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.

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

*5* 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.

*6* 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.

*7* 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. 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.

*8* 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.

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 di interventi manutentivi 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* 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 punto 3.

## ART. 20 **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 5a dell'ART. 13).

**3. Modalità d'intervento**

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti esclusivamente dell'organismo edilizio.

**4. Parametri edificatori**

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria:

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti a titolo abilitativo semplice con 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 200. Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore del PGT hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 30% del lotto.

**H** Altezza massima di m 10,00, pari a n. 3 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.

**Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 100 mq di Sf; 1 arbusto ogni 50 mq di Sf.

## 5. Beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico

Sono edifici di pregio architettonico, ovvero beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico quelli individuati con apposito simbolo grafico nella tavola delle modalità di intervento.

Gli eventuali ampliamenti sui sopraindicati manufatti, pur mantenendo la contiguità con gli esistenti edifici considerati testimonianze architettoniche significative, non ne devono compromettere l'integrità planivolumetrica e compositiva dei prospetti.

## ART. 21 **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 5a dell'ART. 13).

### 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 1,31 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;

**H** Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 10,50 corrispondente a n. 3 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 1,01 e 1,30 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 80;

**H** Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 7,50 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 1,00 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 350;

**H** Altezza massima pari all'esistente o con un massimo di m 7,50 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 1,00 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 0,40 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi.

**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 0,50 mc/mq per i primi 800 mq e 0,10 mc/mq per i successivi.

**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

Per i lotti identificati con la sigla **LC:**

a. la volumetria edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco qui riportato:

| Ambito | Localizzazione | Volume definito [mc] |
|---|---|---|
| LC/1 | Via per Montano | 400 |
| LC/2 | Via Cavour | 1030,66 oltre esistente |

b. 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;

c. 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 30 mq/abitante (indice di 121 mc/abitante);

Per il lotto identificato con la sigla **RU/1** si applicano i parametri edilizi ed urbanistici relativi alla pratica edilizia n. 359/2015.

## ART. 22 **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 gli insediamenti in ambiti agricoli non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto.

### 2. Prescrizioni particolari

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa che risultano non adibiti ad uso agricolo, ai sensi della L.R. 12/05 sono consentite:

*1* se a destinazione residenziale le attività di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) = k / VE (Volume Esistente), dove k è un coefficiente pari a

20.000, con un incremento massimo di mc 200, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40.

Restano esclusi gli edifici che alla data entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

*2* se a destinazione produttiva, terziaria e commerciale le attività di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e nel caso di ampliamenti, un incremento "una tantum" della superficie esistente nella misura di: ISlp (Incremento di Superficie lorda di pavimento) = k / SlpE (Superficie lorda di pavimento Esistente), dove k è un coefficiente pari a 10.000, con un incremento massimo di mq 75, con il mantenimento delle altezze preesistenti.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

## ART. 23 **IA** - AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI

### 1. Caratteri generali

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

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale, destinazioni, indici e modalità di intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli ambiti di trasformazione di cui alla specifica normativa del Documento di Piano.

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – produttiva** (punto 5b dell'ART. 13).

### 3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice.

## 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mq/mq.

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%.

**H** Altezza massima di m 9,00.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

**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. Sono consentite altezze maggiori, per particolari esigenze tecnologiche (serbatoi, fumaioli, ecc.), a condizione che la soluzione risulti consona alle caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.

b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con una superficie massima di 200 mq ed altezza massima di m 6,00).

c. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi delle vibrazioni.

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

e. Per le aree identificate come "ambiti produttivi non contestualizzati", a dismissione certificata delle attività, sarà possibile procedere con Programmi Integrati di Intervento, di cui al capo III della Normativa del Documento di Piano, che propongano altre diverse destinazioni funzionali. Il suddetto programma o qualsiasi altra fattispecie di piano attuativo

venisse prescelta dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità alla VAS.

## ART. 24 **AT** - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### 1. Caratteri generali

Gli ambiti di trasformazione e sviluppo comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi residenziali e produttivi sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo convenzionato.

### 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. Negli strumenti attuativi 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 II.

## ART. 25 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 (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), 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.

Le aree e i comparti destinati all'attività agricola di tipo produttivo si identificano in:

a. a colture specializzate;
b. a colture agrarie e prative isolate o aventi dimensioni significative per compattazione (efficacia agricola prevalente);
c. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati, di interposizione tra territorio rurale ed edificato.

### 2. Destinazione d'uso

a. Nelle aree a colture specialistiche:
   Principale: **A – Agricola** (punto 5d dell'ART. 13)
b. Nei comparti a colture agrarie e prative aventi dimensioni significative:
   Principale: **$A_5$ – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'ART. 13)
c. Nei comparti puntuali e di interposizione:
   Principale: **A – Agricola** (punto 5d dell'ART. 13) con esclusione di **$A_1$ - Stalle**

### 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 specialistica orto-floro-vivaistica;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

   con il limite massimo di mc 500 per azienda.

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 7,00; 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 8,00.

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

Le stalle e gli altri ricoveri per animali in genere, classificati quali industrie insalubri di 1° classe ai sensi del TU.LL.SS. e utilizzati per l'allevamento, nonché gli edifici produttivi quali fienili, depositi attrezzi e

macchinari di nuova realizzazione, devono essere ubicati all'esterno del perimetro del consolidato urbano e distare almeno m 150 da ambiti a destinazione d'uso diversa. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti a destinazione d'uso diversa dall'agricola nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

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

**5. Prescrizioni particolari**

a. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio urbano.
b. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
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. 26 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: **$A_5$ – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'ART. 13)

**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. 27 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 comprendono le parti del territorio agrario sia di contiguità al consolidato urbano che di elevata connotazione ambientale e paesistica 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: **$A_5$ – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'ART. 13).

### 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 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:
   - 0,06 mc/mq sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
   - 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

   con il limite massimo di mc 500 per azienda.
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. 28 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP

I comparti aventi efficacia prevalente sono identificati tra quelli che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonei allo svolgimento dell'attività agricola.

In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:

**1.** l'obbiettivo di non sottrarre aree di pregio all'attività agricola, allo scopo di evitare il consumo dei terreni a maggiore vocazione agricola;

**2.** favorire processi di modernizzazione delle imprese agricole;

**3.** la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;

**4.** lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

## ART. 29 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 1,00 mc/mq.

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

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 40% 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 1,50 mc/mq

**H** Altezza massima di m 9,50

**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.

## 3. Prescrizioni particolari

Per l'area con destinazione per servizi ubicata lungo la S. P. n. 17 a est di Villa Imbonati, avente esclusivamente destinazione funzionale a parco/giardino pubblico e quindi non preordinata alla trasformazione, in caso di eventuale futura previsione edificatoria, è fatto obbligo di sottoporre il progetto a preventiva procedura di valutazione ambientale strategica al fine di valutarne più puntualmente eventuali interferenze critiche per gli aspetti paesaggistici oltre che ecologici.

## ART. 30 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ PUBBLICA

**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* autostrade (classe A)

   *2* strade extraurbane primarie (classe B)

   *3* strade extraurbane secondarie (classe C)

   *4* strade urbane di scorrimento (classe D)

   *5* strade urbane di quartiere (classe E)

   *6* 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, autolavaggi;

   *3* cabine di distribuzione elettrica;

   *4* sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;

   *5* reti idriche, reti fognanti;

   *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. 31 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. 30.

b. La distanza delle nuove costruzioni dai **gasdotti** 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 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* antenne per le telecomunicazioni e radio televisive;

   *7* 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

e. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità.

f. È istituita una fascia di **rischio archeologico** nella quale, laddove si intendono intraprendere opere di scavo o rimodellazione del terreno, è fatto obbligo di dare preventiva comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.

# *TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE*

## ART. 32 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. 33 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. 34 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. 35 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. 36 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

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.