



COMUNE DI  
**RODERO**  
PROVINCIA DI COMO

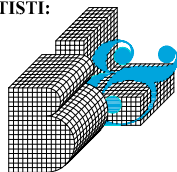
Fase di approvazione - Delib. C.C. n.      del
Fase di verifica di compatibilità PTCP - Atto n. 26/59164 del 23/12/2010
Fase di adozione - Delib. C.C. n. 14 del 30/07/2010
Fase di proposta - conferenza di valutazione - seduta finale
Fase di elaborazione e redazione
Fase di scoping - conferenza di valutazione - I seduta
Fase di orientamento e preparazione

**IL SINDACO**  
Attilio EPISTOLIO

**IL VICESINDACO**  
Roberto MASIERO

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
geom. Claudio ALESSI

**PROGETTISTI:**



**COLLABORATORI:**

**STUDIO B&L**  
ENRICO BERNASCONI  
ALESSANDRA BERNASCONI  
GUIDO M. PELLÒ ARCHITETTI  
Viale Matteotti n. 18/c  
22012 Cernobbio (CO)  
Telefono: +39031.33.47.025  
Telefax: +39031.33.47.027  
E-mail: infob&l@sartin.com

Chiara FRIGERIO arch.

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**DOCUMENTO DI PIANO**  
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005

ELABORATO

- ✕ Modificato in accoglimento del Parere di  
Compatibilità Provinciale
- ✕ Modificato in accoglimento delle Osservazioni

**PIANO DELLE REGOLE**  
ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 12/2005

PROGETTO

**Normativa tecnica**

ELABORATO



**INDICE****NORMATIVA**

<b>CAPO I</b>	<b>NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO I</b>	<b>NORMATIVA GENERALE</b>	<b>4</b>
ART. 1	IL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART. 2	ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI	6
ART. 3	ELABORATI D'INDIRIZZO	6
ART. 4	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO	6
ART. 5	I PIANI ATTUATIVI COMUNALI	6
ART. 6	DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E CRITERI DI NEGOZIAZIONE	7
ART. 7	DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE	8
ART. 8	LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	9
ART. 9	DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA	10
<b>TITOLO II -</b>	<b>NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI STRATEGICI</b>	<b>12</b>
ART. 10	LE AZIONI DI PIANO	12
ART. 11	AMBITI STRATEGICI	12
<b>TITOLO III -</b>	<b>NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA</b>	<b>16</b>
ART. 12	INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI	16
ART. 13	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.	17
ART. 14	GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	18
ART. 15	I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA	19
<b>CAPO II -</b>	<b>NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>26</b>
<b>TITOLO I -</b>	<b>NORMATIVA GENERALE</b>	<b>26</b>
ART. 16	IL PIANO DELLE REGOLE	26
ART. 17	ELABORATI PRESCRITTIVI	27
ART. 18	ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	28
ART. 19	DEROGHE	29
ART. 20	DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	29

ART. 21	MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	34
ART. 22	AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI	36
ART. 23	TRASFERIMENTO DI CAPACITÀ INSEDIATIVA	36
ART. 24	EDIFICABILITÀ	37
ART. 25	SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO	38
<b>TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE</b>		<b>39</b>
ART. 26	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	39
ART. 27	DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE	49
ART. 28	TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE	51
ART. 29	PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO	57
ART. 30	PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	57
ART. 31	PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE	57
ART. 32	PRESCRIZIONI INERENTI LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA	57
<b>TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI</b>		<b>58</b>
ART. 33	AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	58
ART. 34	NAF - CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	58
ART. 35	VA - AREE ED AMBITI CON ELEVATA INCIDENZA DI VERDE AMBIENTALE	64
ART. 36	AU - AREE ED AMBITI DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	66
ART. 37	AS - AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI	68
ART. 38	NR - EDIFICI E RELATIVE PERTINENZE NON REGOLATI DALLE NORME REGIONALI IN MATERIA DI EDIFICAZIONE NELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	69
ART. 39	AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA	70
ART. 40	AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA	71
ART. 41	AREE E COMPARTI PRATIVI E BOSCATI A CARATTERE AMBIENTALE, DI INTERPOSIZIONE TRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E DI POROSITÀ NEL CONSOLIDATO URBANO	73
ART. 42	COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP	75
ART. 43	COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	75
ART. 44	AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO	77
ART. 45	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ	82

ART. 46	IMPIANTI FERROVIARI	84
ART. 47	AREE E FASCE DI RISPETTO	85
<b>CAPO III</b>	<b>NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE</b>	<b>89</b>
ART. 48	PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	89
ART. 49	EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO	89
ART. 50	TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO	89
ART. 51	IMMOBILI CONDONATI	90
ART. 52	PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE	90
ART. 53	APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VARIANTI	90
ART. 54	EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI	91
ART. 55	EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI STRATEGICI	91

## **CAPO I      *NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO***

### **TITOLO I    *NORMATIVA GENERALE***

---

#### **ART. 1      IL DOCUMENTO DI PIANO**

- 1.** Il Documento di Piano è redatto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
  
- 2.** Il Documento di Piano definisce:
  - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
  - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
  - c. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
  
- 3.** Il Documento di Piano sulla base degli elementi di cui al punto precedente:
  - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le con-

- dizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
  - c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
  - d. dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
  - e. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili; individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito
  - f. determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. 12/2005, art. 8, comma 2, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - g. definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
4. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nelle prescri-

zioni dei piani attuativi o titoli abilitativi corredati da atto unilaterale d'obbligo del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

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

## ART. 2 ELABORATI TECNICI SPECIALISTICI

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

## ART. 3 ELABORATI D'INDIRIZZO

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

## ART. 4 INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo avviene parte a piano attuativo e parte mediante titolo abilitativo diretto assistito da impegnativa unilaterale d'obbligo. Negli atti negoziali (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) dovranno essere definiti oltre alle contribuzioni previste per legge gli ulteriori benefici rapportati al vantaggio ottenuto dal riconoscimento dei titoli volumetrici.

## ART. 5 I PIANI ATTUATIVI COMUNALI

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale.

2. Il Documento di Piano connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.
3. Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Capo II, gli indici urbanistico/edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il parametro di **30 mq/abitante**, desumendo il numero di abitanti insediabili attraverso l'indice di **122 mc/abitante**.
4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
5. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
6. Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, da meglio determinare nella normativa di dettaglio del piano attuativo, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

## ART. 6 DISCIPLINA DELLA PEREQUAZIONE E CRITERI DI NEGOZIAZIONE

1. **Criteri di perequazione** - Nei piani attuativi i diritti edificatori indicati nelle schede delle azioni di piano, gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per le opere di urbanizzazione e dagli altri accordi inerenti le ulteriori opere di inte-



resse generale, vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili interessati in quanto compresi nell'ambito di pianificazione. Il progetto di piano attuativo dovrà dare conto di detta ripartizione proporzionalmente distribuita in virtù della percentuale di appartenenza delle proprietà.

**2. Criteri di negoziazione** – Sono preordinati a definire le modalità in base alle quali quantificare l'importo economico da corrispondere all'Amministrazione, ai sensi dell'art. 8, punto 2, comma e) della L.R. 12/2005, in ragione del vantaggio economico conseguito dal soggetto attuatore con le previsioni di trasformazione funzionale di un ambito territoriale o di un lotto fondiario attuabili attraverso un preventivo piano attuativo o titolo abilitativo diretto assistito da atto unilaterale d'obbligo.

In fase di approvazione dei suddetti strumenti convenzionati le obbligazioni negoziali dovranno essere quantificate in ragione del valore differenziale conseguito dalle aree e dagli immobili per effetto della trasformazione della loro vocazione funzionale.

Una quota non inferiore al 40% e non superiore all'80% del valore complessivo, da determinare in base a caratteristiche funzionali, prestazionali ed ambientali dell'intervento verrà corrisposto in opere o già indicate nella scheda d'intervento o in assenza specificatamente individuate dall'Amministrazione in ragione delle priorità dettate dalla programmazione delle opere pubbliche.

Dell'importo come appresso individuato e delle equipollenti opere da realizzare deve essere dato conto nell'atto convenzionale in aggiunta agli oneri concessori ed all'eventuale monetizzazione delle aree per servizi.

Valori economici parametrici conseguiti dalla trasformazione funzionale delle aree e quote percentuali richieste in base alle diverse opportunità e casistiche saranno oggetto di specifico regolamento attuativo da adeguare al mutare delle condizioni di mercato dei titoli volumetrici.

## ART. 7 DISCIPLINA DI INCENTIVAZIONE

**1.** Per gli interventi ricompresi nei piani attuativi finalizzati alla riqualificazione edilizia ed urbana è prevista:

- a. ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nel caso si propongano interventi migliorativi ed aggiuntivi a quanto previsto dalle normative nazionale, regionale, provinciale e comunale, una incentivazione non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa;
- b. a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una incentivazione in misura non superiore al 7,5 per cento della volumetria ammessa.

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

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

## ART. 8 LE MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Nei progetti di pianificazione attuativa devono essere previste le più opportune misure di mitigazione e compensazione, in parte già individuate nelle schede d'indirizzo degli ambiti di cui al successivo Titolo II; esse dovranno essere più puntualmente definite nei successivi conseguenti progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi a costruire. Si devono ispirare alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo articolo 9. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito e connesse a specifiche attività meglio indicate nel relativo capitolo del Rapporto Ambientale della VAS. In sintesi:

1. per gli interventi con grado di sostenibilità medio devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
2. per gli interventi con grado di sostenibilità minimo e/o con grado di sostenibilità medio interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme devono essere valutati attentamente i possibili effetti negativi conseguenti alla localizzazione delle nuove

costruzioni anche mediante l'analisi di soluzioni planivolumetriche alternative da sottoporre al preventivo esame della Commissione per il Paesaggio;

## ART. 9 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:
  - a. **finalità tecnico-funzionali**: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
  - b. **finalità naturalistiche**: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento ed autonomia di accrescimento;
  - c. **finalità paesistica**: essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
  - d. **finalità socio-economica**: in quanto strutture competitive ed alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;
2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:
  - a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei **processi** erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
  - b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali,

barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere ed aerosol;

- c. **interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la **biodiversità** locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.
- 3.** Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.
- 4.** La scelta delle essenze autoctone da utilizzare ed il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 ed a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.

## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA DEGLI AMBITI STRATEGICI**

---

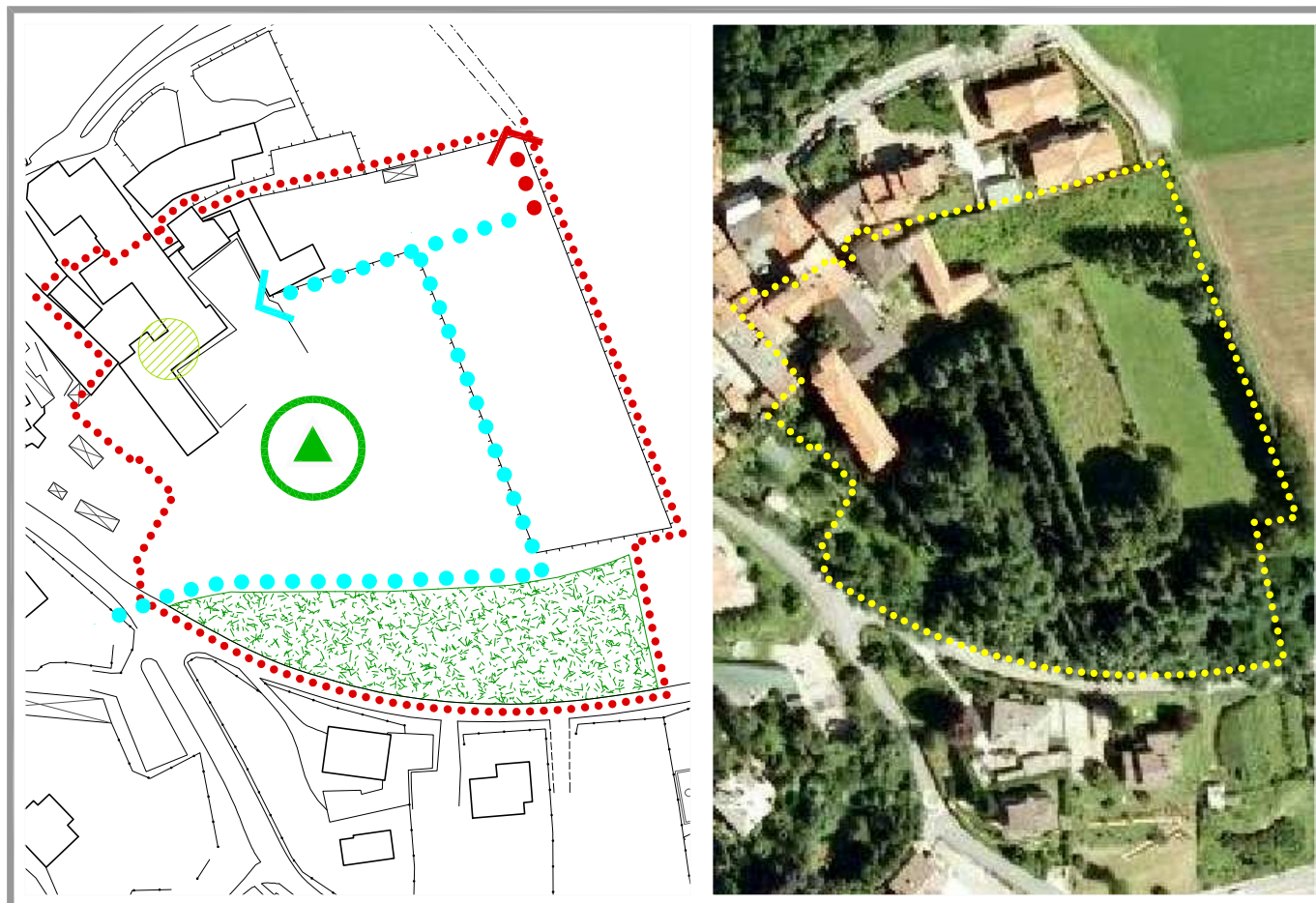
### **ART. 10 LE AZIONI DI PIANO**

1. Nelle schede contenute nel successivo articolo sono normate le azioni di piano delle entità territoriali interessanti aree di trasformazione di significativa o rilevante estensione territoriale, interne al perimetro del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.), da attuarsi mediante pianificazione attuativa, o programmazione integrata.
2. Nelle schede le azioni di piano vengono connesse, anche mediante l'ausilio di rappresentazioni grafiche, alle modalità attuative. Esse sono finalizzate a definire i criteri per la successiva fissazione degli indici edilizi di maggior dettaglio e delle obbligazioni convenzionali relative alla cessione o monetizzazione delle aree ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione o in alternativa alla realizzazione di opere. In ordine agli indici si precisa che quello relativo alla volumetria edificabile è predeterminato e quindi fisso e non variabile a nessuna condizione, fatta eccezione per l'eventuale applicazione dei criteri premiali di cui all'art. 8 - "*Disciplina di Incentivazione*" delle presenti norme.

### **ART. 11 AMBITI STRATEGICI**

1. Sono n. 3 catalogati nel seguente prospetto riepilogativo, localizzati territorialmente nella mappa comunale di insieme e puntualmente nelle schede d'ambito seguenti.

Ambito	Localizzazione	St (mq)	Volume definito [mc]	Strumento attuativo	Superficie coperta [% St]	Superficie drenante [% St]
AS/1	Ex Collegio San Raffaele	18.100	18.500	Piano attuativo	40%	35%
AS/2	Via Varese	12.400	5.000	Piano attuativo o PII	40%	30%
AS/3	Cerell	11.900	6.000	Piano attuativo	40%	35%



#### IL SITO






Ambito di recupero e riqualificazione urbanistica localizzato nel consolidato urbano (area urbanizzata - AU).

Riqualificazione funzionale dell'esistente con demolizione delle volumetrie il cui sviluppo planimetrico non risulta più coerente con l'impianto di matrice storica. Definizione di due distinti sub-ambiti: uno riservato a funzioni pubbliche e di interesse sociale, il secondo di edificazione a prevalente destinazione residenziale.

#### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Volume esistente totale
18.100 mq	Residenziale/servizi	14.500 mc
Volume esistente residuo da recuperare a residenziale	Volume residenziale di nuova edificazione	Volume residenziale complessivo
10.900 mc	7.600 mc	18.500 mc
Superficie drenante	Superficie coperta	
min 35% St	max 40% St	

#### LEGENDA

-  Fascia boscata a verde privato non trasformabile, soggetta alla disciplina dettata dall'art. 11 delle NTA del PTCP
-  Volume oggetto di eventuale trattativa nell'ambito di concertazione del piano attuativo
-  Parco di fatto esistente, da perimetrare nella sua esatta estensione in fase di pianificazione attuativa, in cessione gratuita
-  Viabilità di accesso e distribuzione interna
-  Interconnessione viabilistica per sole emergenze

#### LE AZIONI

1. Riqualificazione e conservazione dell'esistente parco urbano di significativo pregio paesistico.
2. Edificazione sul pianoro soprastante di villini mono e bi-famigliari di altezza massima di n. 2 piani; nella porzione più arretrata di edifici di altezza massima di n. 3 piani.
3. Attuazione mediante piano attuativo.
4. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
5. L'edificabilità della parte pianeggiante verrà definita dal piano attuativo e comunque dovrà evitare saldature con il nucleo di antica formazione mantenendo una fascia di salvaguardia all'intorno di almeno m 20.
6. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
7. Nell'ambito della determinazione degli importi negoziali andrà stabilita l'eventuale cessione di superfici di interesse pubblico comunale.





#### ▣ IL SITO

Ambito localizzato nel consolidato urbano (area urbanizzata - AU) interessato da attività produttive e di magazzino tutt'ora in essere.

#### ▣ GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente
12.400 mq	Residenziale
Volume definito	Superficie drenante
5.000 mc	min. 30% St
Area di concentrazione volumetrica	Superficie coperta
11.100 mq	max. 40% St

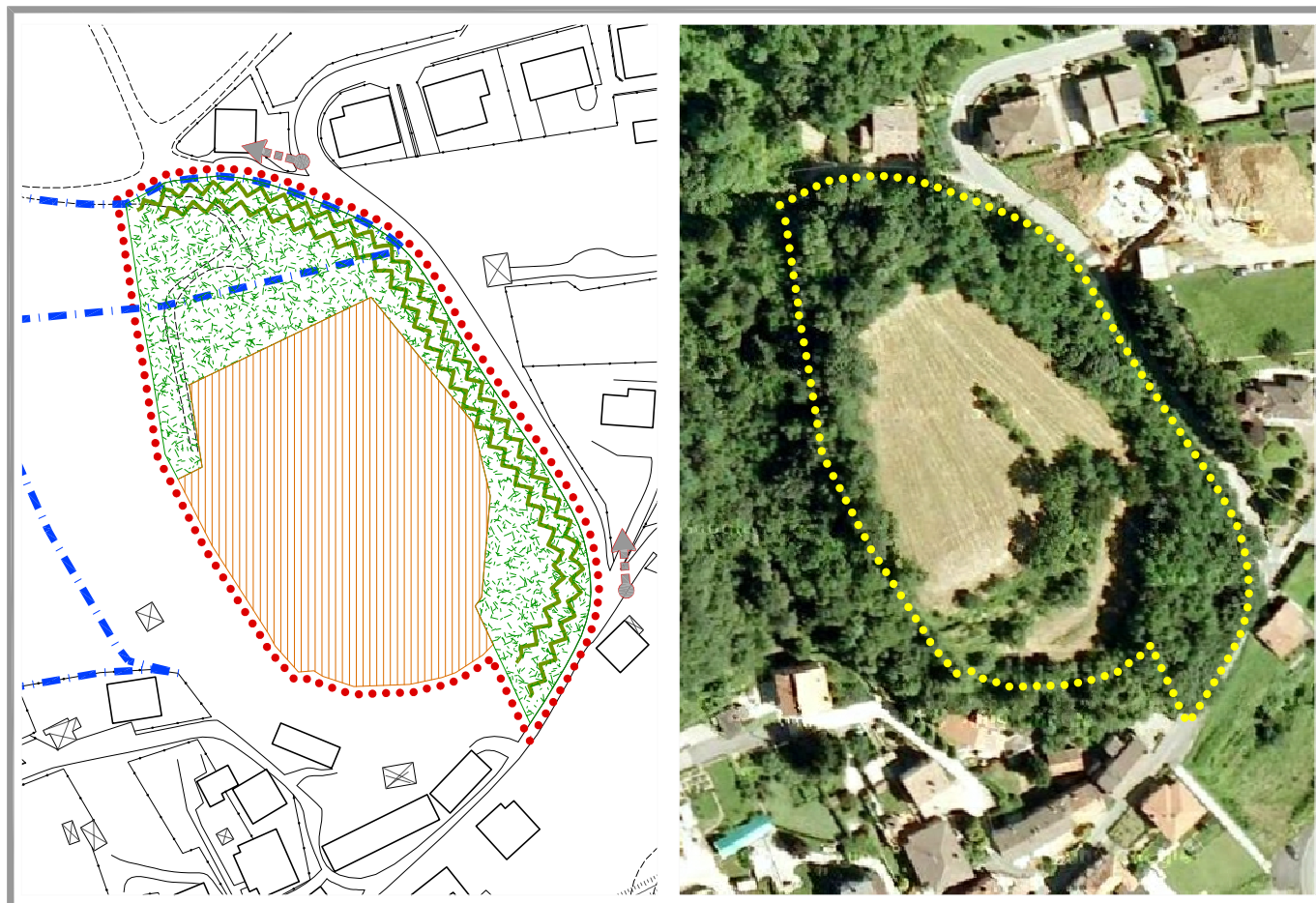
#### ▣ LEGENDA

-  Area di concentrazione volumetrica, ora sede di funzioni produttive e di deposito in attività
-  Fascia boscata a verde privato non trasformabile

#### ▣ LE AZIONI

1. Attuazione mediante piano attuativo o programma integrato d'intervento.
2. Tipologie edilizie ed altezze massime andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
3. Obbligo di implementare la popolazione arborea nelle fasce drenanti in modo da creare interruzione dei campi visivi verso le nuove costruzioni.
4. Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.









#### IL SITO

Ambito di nuova edificazione localizzato nel consolidato urbano (area urbanizzata - AU), già oggetto di previsioni edificatorie nel vigente PRG e interessato da parziale vincolo idrogeologico.

#### GLI ELEMENTI DIMENSIONALI

Superficie territoriale	Destinazione funzionale prevalente	Area di concentrazione volumetrica
11.900 mq	Residenziale	6.500 mq
Volume definito	Tipologia	Altezza massima
6.000 mc	Villini mono/bifamiliari	7,50 m (due piani fuori terra)
Superficie drenante	Superficie coperta	
min 35% St	max 40% St	

#### LEGENDA

-  Area di concentrazione volumetrica
-  Fascia boscata di contiguità/connessione con la rete ecologica da salvaguardare
-  Vincolo idrogeologico
-  Accessibilità e nodi di criticità da risolvere

#### LE AZIONI

- Attuazione mediante piano attuativo.
- Le tipologie edilizie andranno puntualmente definite in funzione delle esigenze e comunque in coerenza alla sostenibilità paesistica verificata con l'esame di impatto di cui alla D.G.R. n. VII/11045 del 8/11/2002.
- Obbligo di salvaguardia delle fasce boscate esistenti.
- Attuazione subordinata alla preliminare verifica della capacità ricettiva del depuratore ed all'individuazione delle modalità e dei tempi di superamento delle criticità infrastrutturali della rete fognaria esistente.
- Attuazione subordinata alla messa in sicurezza degli innesti delle vie S. Maffeo / Mirabello / nuovo parcheggio e Mirabello / accesso all'ambito.
- Monetizzazione totale delle aree per servizi.
- La porzione dell'ambito individuata come fascia boscata di contiguità/connessione con la rete ecologica deve essere confinata all'esterno delle recinzioni a delimitazione delle proprietà. Essa è soggetta alla disciplina dettata dall'art. 11 delle NTA del PTCP, fatta eccezione esclusivamente per il nuovo accesso all'ambito, che avverrà in prossimità degli innesti delle vie S. Maffeo e Mirabello e dovrà interessare il punto di minore ampiezza della fascia boscata perimetrale.



### **TITOLO III - NORMATIVA DEGLI AMBITI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA**

---

#### **ART. 12 INDIRIZZI GENERALI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI**

- 1.** Nell'intento di favorire un approccio graduale al progetto e alla conseguente negoziazione programmatica viene prevista la possibilità di un doppio passaggio prima della valutazione finale (la scelta è a discrezione del soggetto attuatore):
  - a. presentazione di una proposta iniziale composta da documentazione limitata e finalizzata a valutare gli aspetti più generali e qualificanti del progetto e quelli di significativa rilevanza economica (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'art. 15).
  - b. sottoscrizione tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori di un protocollo d'intesa per concordare le reciproche disponibilità e confermare i reciproci impegni destinati a supportare l'iniziativa.
  - c. presentazione della proposta finale contenente tutti i documenti occorrenti per consentire l'approvazione del programma e stipulare la relativa convenzione attuativa (per l'elenco della documentazione minima occorrente si fa riferimento alle schede allegate di cui all'art. 15).
- 2.** Gli ambiti di intervento individuati nella prima fase e da sottoporre a programmazione integrata sono quelli contenuti nelle schede d'indirizzo degli interventi riportati nei precedenti articoli in cui vengono segnalate anche le azioni ritenute dall'Amministrazione più qualificanti e irrinunciabili per l'attuazione del programma stesso.
- 3.** I Programmi Integrati d'Intervento devono essere caratterizzati da una elevata celerità attuativa:
  - a. la loro validità, a meno di particolari e dimostrate complessità, dovrà essere non superiore ai cinque anni entro i quali dovranno essere stati richiesti i titoli abilitativi relativi a tutti gli interventi previsti;

- b. la cessione delle aree dovrà avvenire alla stipula della convenzione nella quale sarà contenuta la clausola di concessione in uso delle stesse ai soggetti attuatori per il tempo occorrente alla realizzazione delle eventuali sopprastanti opere di interesse pubblico.
- c. la richiesta del titolo abilitativo per l'edificazione di almeno il 35% della volumetria prevista deve essere presentata entro e non oltre novanta giorni dall'avvenuta stipula della convenzione;
- d. le richieste di titolo abilitativo delle opere di interesse pubblico dovranno precedere quelle delle opere private, eventualmente frazionate per lotti funzionali;
- e. la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire contestualmente all'ultimazione delle prime opere di edilizia privata, eventualmente frazionata per lotti funzionali.

#### ART. 13 CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

- 1.** In relazione alla strategia generale proposta dal presente documento ed agli indirizzi specifici definiti nel precedente paragrafo per gli ambiti di intervento promossi, al fine di meglio chiarire l'azione dell'Amministrazione Comunale, di seguito vengono stabiliti i criteri che debbono orientare le valutazioni delle proposte di programmazione integrata.

Innanzitutto si dovrà verificare che vi sia rispondenza con i requisiti minimi indicati al punto 1 dell'art. 87 della L.R. 12/2005:

I programmi integrati d'intervento hanno le finalità di "riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale" del territorio comunale.

- 2.** I Programmi Integrati di Intervento devono inoltre essere caratterizzati, come indicato al punto 2 dell'art. 87, dai seguenti elementi:
  - a. *previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
  - b. *compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*

- c. *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*
- 3.** Ai sensi dell'art. 88 occorrerà anche verificare le seguenti condizioni d'attuazione:
- a. *il programma integrato d'intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o destinate a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti;*
  - b. *esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete o dismesse;*
  - c. *il Programma Integrato di Intervento può interessare anche il territorio di più comuni confinanti.*

#### ART. 14 GLI OBIETTIVI DA PERSEGUIRE CON LA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

- 1.** Le finalità generali del PGT sono perseguibili più in particolare con lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a condizione che:
- a. si ampli l'offerta di abitazioni nelle sue diverse componenti di edilizia libera e convenzionata in coerenza con il Piano dei Servizi;
  - b. si sviluppino modelli insediativi funzionali e coerenti con la composizione e l'organizzazione spaziale del tessuto urbano interessato;
  - c. si realizzi il miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia che deve essere chiaramente e sistematicamente evidenziato dai Soggetti proponenti e certificata in sede di approvazione dall'Amministrazione Comunale;
  - d. circostanza decisiva per valutare la qualità e la portata di una proposta di programmazione integrata è quella che riguarda l'offerta di servizi pubblici.
- 2.** Il riferimento legislativo è quello all'art. 90 della Legge Regionale 12/2005 che in sintesi indica le seguenti condizioni:
- a. Garanzia, a supporto delle funzioni insediate, di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche o generali, valutata in base ai carichi di uten-

za che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti sul territorio comunale.

- b. In caso di accertata insufficienza o inadeguatezza di tali attrezzature ed aree, vanno individuate le modalità di adeguamento, quantificandone i costi e assumendone il relativo fabbisogno.
- c. Nel caso le aree e le attrezzature risultino idonee a supportare le funzioni previste vanno formulate proposte alternative di realizzazione di opere e cessione aree facendo riferimento prioritariamente al Piano dei Servizi.
- d. La monetizzazione della dotazione atta a supportare le funzioni insediate è ammessa solo nel caso in cui il Comune dimostri specificatamente che sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
- e. Permane comunque l'obbligo di soddisfare nell'ambito di intervento o nell'immediato intorno la dotazione di parcheggi pubblici.

- 3.** In tale caso nella convenzione del Programma Integrato deve essere contenuto l'impegno del Comune a indirizzare tali somme esclusivamente per l'acquisizione di fabbricati o aree specificatamente individuati nel Piano dei Servizi e destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel medesimo Piano.

Tra tutti i criteri enunciati quello del miglioramento della qualità urbana, ambientale ed edilizia rappresenta la componente necessaria ed irrinunciabile per la promozione di un programma integrato.

Infatti, essendo questo uno strumento particolarmente duttile e adatto a soddisfare con celerità procedurale le esigenze imprenditoriali dei Soggetti promotori, deve per contro garantire alla Pubblica Amministrazione il conseguimento del rinnovo dell'immagine urbana in uno scenario di **elevata qualità sociale ed edilizia**.

## ART. 15 I DOCUMENTI COSTITUENTI LA PROPOSTA DELLA PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

I documenti che orientano e supportano i Soggetti Attuatori nella elaborazione del programma integrato d'intervento e che perciò indicano i contenuti minimi da non omettere sono quelli riportati nei seguenti allegati:

- **Scheda A** - documenti da allegare alla proposta iniziale di programmazione;
- **Scheda B** - documenti da allegare alla proposta definitiva di programmazione;
- **Documento 1** - Proposta iniziale/definitiva;
- **Documento 2** - Assenso irrevocabile all'attuazione del P.I.I.;

## ALLEGATO - SCHEDA A

---

### DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA

#### 1. Inquadramento a scala urbana (scala 1:5000)

- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicati in modo distinto e correlati all'uso del suolo ed al sistema del verde;
- Sistema della mobilità;
- Ambiti di interazione;
- Individuazione dei nodi di criticità.

#### 2. Stato di fatto scala (scala 1:500)

- Planimetrie con l'indicazione delle s.l.p. e volumi esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

#### 3. Progetto planivolumetrico (scala 1:500)

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano;
- Planimetria generale con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole);
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo delle aree per servizi attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - destinazioni funzionali con la tabella delle quantità di s.l.p. e volumi di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione di altezze massime allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;
  - profili altimetrici, profili e regolatori e sezioni del progetto inseriti nel contesto;

#### **4. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto degli immobili oggetto di intervento e loro caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali e di degrado, ecc);
- Stato di fatto del contesto circostante con punti di vista degli immobili interessati dall'intervento.

#### **5. Relazione illustrativa**

- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)
- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato)
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Piano
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di interesse pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici graficamente localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Descrizione dello standard qualitativo (se previsto).

#### **6. Quadro economico di massima**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
- Costi dell'eventuale gestione privata delle strutture o delle aree di interesse pubblico.

### **ALLEGATO - SCHEDA B**

---

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA.

#### **1. Inquadramento territoriale (scala 1:5000)**

- Uso del suolo (con riferimento anche al sistema del verde)
- Localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinti (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)
- Sistemi infrastrutturali esistenti e previsti con l'individuazione dei punti di criticità del traffico e della sosta;
- Il sistema del trasporto pubblico.

#### **2. Inquadramento urbanistico scala 1:2000**

- Stralcio delle modalità di intervento del PGT vigente con la relativa legenda (individuazione dell'ambito del perimetro del PII);
- Individuazione dei vincoli e delle salvaguardie;
- Proposta di variante del PGT per stralcio.

### **3. Stato di fatto scala 1:500**

- Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno degli ambiti d'intervento;
- Planimetrie con le indicazioni delle s.l.p. e volumi esistenti;
- Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo;
- Infrastrutture per la mobilità;
- Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali;
- Evoluzione storica che documenti la trasformazione delle aree e del tessuto urbano;
- Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici;
- Mappa catastale con la perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà, schede e visure;
- Rilievo quotato delle aree di intervento e calcolo grafico.

### **4. Progetto planivolumetrico scala (1:500-1:200)**

- Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano
- Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:
  - perimetro PII (da riportare su tutte le tavole)
  - aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservimento all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le qualità dovute e quelle effettivamente reperite;
  - impianti tipologici articolati con le destinazioni funzionali e la determinazione delle quantità di s.l.p. e volume di progetto;
  - rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente, con indicazione delle altezze degli allineamenti prescrittivi degli assi prospettici, dei percorsi e delle connessioni;
  - accessibilità pedonali e carrabili;
- Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto e indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittive per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.)
- Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).
- Simulazione fotografica di inserimento ambientale con diversi punti di vista.

### **5. Opere di urbanizzazione scala 1:200**

- Progetto di definitivo:
  - delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione.
  - dei parcheggi (pubblici e pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
  - di adeguamento dei servizi tecnologici.
  - delle opere di urbanizzazione secondaria (progetto di insieme degli spazi aperti)

- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico (correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primaria o secondaria, sulla base dell'elenco prezzi della C.C.I.A.A. in vigore alla data di redazione della proposta);
- Relazione di progetto (con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione);

#### **6. Standard qualitativo (se proposto)**

- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario (ove previsto)
- Bozza di convenzione per la gestione (ove previsto)

#### **7. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado);
- Stato di fatto del contesto con punti di vista prossimi all'area d'intervento;
- Rapporti di percezione all'orizzonte e dall'orizzonte.

#### **8. Relazione illustrativa tecnica ed ambientale**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitative e risultati attesi (vantaggi e oneri per pubblico e privato);
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal Documento di Piano;
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti);
- Descrizione della soluzione planivolumetrica e valutazione degli effetti ai fini della riqualificazione ambientale e urbana;
- Descrizioni della soluzione progettuale;
- Dimostrazione delle aree e/o dei servizi di uso pubblico dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento e conferimento;
- Verifica dei parcheggi privati e pubblici localizzati con la valutazione dei flussi prefigurati;
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione di impatto paesistico.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione del PII.

#### **9. Studio di fattibilità geologico**

- da sviluppare in base alla classificazione di fattibilità geologica degli immobili stabilita dal documento comunale.

#### **10. Studio di impatto su mobilità**



- Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità (rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente).

#### **11. Impatto/Clima acustico**

- Indagine mirata ad accettare la "qualità acustica" del sito per definire i possibili sistemi di protezione per i ricettori collocati nelle aree d'intervento

#### **12. Salubrità del suolo**

- indagine mirata a rilevare o ad escludere pericoli potenziali determinanti dalle attività pregresse;
  - se presenti, definizione dei percorsi tecnico ed amministrativo per la loro eliminazione.

#### **13. Quadro economico di fattibilità**

- Determinazione dei costi base di urbanizzazione, costruzione e monetizzazione delle aree in base ai parametri comunali;
- Preventivazione dei costi previsti per il soddisfacimento dei fabbisogni di servizi minimi di legge;
- Preventivazione di costi reali per attuare il programma secondo criteri di elevati standard quantitativi e di pertinente risposta al fabbisogno pubblico anche di carenze pregresse;
  - Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi;
- Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.

#### **14. Atti di proprietà e relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree e/o immobili interessati dal PII (servitù, diritti di superficie, ecc.)**

#### **15. Schema di convenzione urbanistica**

- Secondo lo schema che il Comune predisporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

#### **16. Schema di convenzione sociale**

- Ove previsto il convenzionamento dei prezzi di vendita degli alloggi, secondo lo schema che il Comune proporrà entro tre mesi dall'approvazione del presente documento.

#### **17. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

- Utilizzando schema predisposto (documento 2 allegato)

## ALLEGATO - DOCUMENTO 1

---

Al signor Sindaco  
del Comune di Rodero

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 relativo all'immobile sito in \_\_\_\_\_ .**  
**Proposta iniziale/definitiva**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, Proprietaria delle aree site in Via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, individuate nel P.G.T. vigente in ambito \_\_\_\_\_, indicate in Catasto al foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, di complessivi mq \_\_\_\_\_, con la presente, ai sensi della L.R. n. 12/2005 "Disciplina dei Programmi Integrati d'Intervento".

### **chiede**

a codesto Comune l'esame della proposta iniziale/definitiva relativa all'area di Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, per la valutazione tecnico-economica del Programma Integrato di Intervento.

A tal fine allega l'elenco completo della documentazione della proposta di P.I.I. (vedere scheda A o B).

Rodero, lì \_\_\_\_\_

## ALLEGATO - DOCUMENTO 2

---

Al signor Sindaco  
del Comune di Rodero

Oggetto: **Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art. 87 della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 relativo alle aree site \_\_\_\_\_ .**  
**Assenso irrevocabile**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Proprietaria delle aree site in Via \_\_\_\_\_, indicate in Catasto al foglio \_\_\_\_\_, mappali \_\_\_\_\_, con la presente

### **Dichiara Assenso irrevocabile**

in merito ai contenuti del Programma Integrato di Intervento relativo agli immobili sopra individuati, sulla base della documentazione tecnico-economica concernente il P.I.I. stesso e dello schema di Convenzione allegato.

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nella suddetta qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_ si impegna a sottoscrivere la Convenzione per l'attuazione del P.I.I. di cui trattasi, entro un anno dalla data di definitiva approvazione dello stesso, dando atto che, trascorso inutilmente il suddetto termine e trascorso altresì inutilmente il termine di ulteriori sessanta giorni assegnato dal Sindaco con atto di diffida alla sottoscrizione, interverrà la automatica decadenza del P.I.I. e degli effetti di eventuale variazione alla vigente sottoscrizione urbanistica dallo stesso determinati.

Rodero, lì \_\_\_\_\_

## **CAPO II – NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **TITOLO I - NORMATIVA GENERALE**

---

#### **ART. 16 IL PIANO DELLE REGOLE**

- 1.** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2.** Il Piano delle Regole:
  - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - e. individua:
    1. le aree destinate all'agricoltura;
    2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 3.** Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o

sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - d. altezze massime e minime;
  - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
  - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /04;
  - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Le previsioni contenute 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, ai sensi del comma 2 dell'art. 10 bis della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## ART. 17 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	Modalità di intervento – Nuclei di antica formazione	1:1.000
Elab. 4	Modalità di intervento – quadro di insieme	1:5.000
Elab. 4.a	Modalità di intervento – settore nord	1:2.000
Elab. 4.b	Modalità di intervento – settore sud	1:2.000

Elab. 5	Modalità di intervento – salvaguardie e vincoli	1:5.000
Elab. 6	Carta della sensibilità paesistica dei siti	1:5.000
Elab. S	Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti	-
Elab. F	Nuclei di Antica Formazione – Repertorio fotografico del patrimonio immobiliare	-
Elab. N	Normativa Tecnica	-

unitamente a quelli dello studio geologico comunale e quelli riguardanti lo studio del reticolo idrico minore contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

## ART. 18 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).
2. Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
3. Permesso di costruire implicito, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)

#### b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:

1. Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita;
  - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
  - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).

2. Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
  3. Denuncia di inizio attività implicita, quello la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
- 2.** Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.
- 3.** Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

#### ART. 19 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. 20 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- 1.** L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
- 2.** Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
  - a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.

- b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
- c. Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 1,50. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.
- d. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
  2. Portici di uso privato fino al limite massimo del 30 % della slp;
  3. Terrazze e balconi;
  4. Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio (filo perimetrale della muratura) su almeno tre lati, sino alla profondità di m 2,00; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
  5. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale;
  6. Spazi accessori e di servizio parzialmente interrati (almeno per i 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna) sottostanti l'edificio e con altezza inferiore o uguale a m 2,50. Con maggiori sporgenze dalla quota del terreno naturale devono essere computati per intero;
  7. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli; se realizzati al piano terreno, purché asserviti con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza inferiore o uguale a m 2,50; tutti

gli altri casi concorrono al computo della SIp, fatta eccezione per gli interrati ultimati alla data di adozione del PGT, per i quali il computo volumetrico risulta quello rilevato in sede di rilascio del titolo abilitativo.

8. Sottotetti non abitabili, ma praticabili la cui altezza massima utile sia inferiore a m 2,10 e l'altezza media interna, calcolata dividendo la volumetria del sottotetto per la superficie, sia inferiore a m 1,80 ed il rapporto illuminante, garantito dalle aperture sia in falda che in parete, non scenda al di sotto di 1/30 della superficie del sottotetto; inoltre detti locali non devono essere accessibili tramite scala fissa e possono essere adibiti esclusivamente a ripostiglio/soffitta;
9. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura leggera priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 8,00 e altezza utile inferiore a m 1,80, nella misura massima di n. 1 per lotto; tutti gli altri casi concorrono al computo della SIp.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ( $Ut = SIp/St$ ); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
- f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la il V o la SIp realizzabili e la Sf ( $Uf = V(o\ SIp)/Sf$ ); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
- g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
- h. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
- j. V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante: esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in 122 mc/abitante, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

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



- a. V - Volume: Il volume degli edifici è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (Slp) per l'altezza reale dell'interpiano, incrementata dell'altezza convenzionale del solaio, pari a m 0,30. Il conteggio del volume degli edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione viene disciplinato dal successivo art. 34.
- b. H - Altezza massima:
1. È il limite, espresso in metri, sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi. Esso viene misurato a partire dalla quota del marciapiede esistente o previsto, oppure dal livello naturale del terreno, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, oppure alla quota di colmo nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%.
  2. Nel caso di edifici artigianali/industriali o ad essi assimilabili l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi della copertura. Nel caso di pannellatura perimetrale eccedente l'altezza di m 1,50 rispetto all'intradosso della trave della copertura o della catena l'altezza dell'edificio si misura sino al punto più alto del pannello.
  3. Per gli edifici costruiti sui 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 30% l'altezza ammessa nell'ambito. Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza d'ambito deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di m 10 verso monte lungo la parete dell'edificio.
  4. Sono esclusi dalla misurazione dell'altezza massima delle costruzioni i vani scala ed i vani extra corsa degli ascensori e simili, se non superano l'altezza minima tecnica necessaria, valutata dalla Commissione per il Paesaggio. Sono altresì esclusi dalla misurazione i parapetti di protezione in muratura solamente se non superano l'altezza di m 1,20.
  5. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.  
Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di m 5 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di m 0.50; vengono fatte

salve diverse previsioni a seguito di documentate e circostanziate esigenze da verificarsi in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo a costruire.

- c. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 21.
- d. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In ambito di interesse storico, artistico ed ambientale il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- e. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- f. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 26. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

## ART. 21 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 20 comma 3 lettera c.
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; Dsp sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze pertinenti all'immobile realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.
3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'art. 44 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:
  - nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
  - negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere a:
    - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 6,
    - m 7,00 per strade di larghezza superiori a m 6,

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.
4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
  - a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
  - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima non sia superiore a m 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.

- 5.** Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
- 6.** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
- 7.** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
- 8.** Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
- 9.** Nella verifica delle distanze non si tiene conto di gronde di aggetto inferiore a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
- 10.** Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.  
Per le aree destinate a servizi, ma non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione, va osservata la distanza dal confine derivante dalla prevista cessione.  
La distanza si intende al lordo dell'eventuale marciapiede solo nel caso di adeguamento di strade esistenti

## ART. 22 AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.
2. Le aree di pertinenza degli edifici :
  - a. possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
  - b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
4. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modifichino il presupposto.
5. 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. 23 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 Terri-

torio 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; in questo caso la verifica dei i parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate.

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

## ART. 24 EDIFICABILITÀ

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
  - a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
  - b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti nel PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

## ART. 25 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

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

Residenza	1 mq ogni 10 mc con un minimo di un posto auto per ogni alloggio
Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 2 posti letto
Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
Teatri, cinema, attività sportive, luoghi di culto, aggregazione e del tempo libero, attrezzature sia pubbliche che di uso pubblico realizzate e/o gestite da privati	1 posto auto ogni 5 mq di SIp
Attività direzionali e commerciali, banche	1 posto auto ogni 20 mq di SIp
Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 80 mq di SIp

2. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
3. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
4. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 2,70.
5. In caso di documentata e circostanziata impossibilità, da valutarsi in sede di esame del progetto, a reperire spazi per il parcheggio privato nelle misure sopra indicate, è consentita la loro monetizzazione.

## **TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE**

---

### **ART. 26 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

- 1.** Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
- 2.** Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.  
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
  - a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 14, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
  - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
  - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
- 3.** Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.
- 4.** Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
  - a. **R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)



### **R<sub>1</sub> - Abitazioni**

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

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

### **R<sub>2</sub> - 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<sub>1</sub> - Spazi destinati all'allevamento**

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

#### **A<sub>2</sub> - 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<sub>3</sub> - 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<sub>4</sub> - 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<sub>5</sub> - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura** e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

**A<sub>6</sub> – 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<sub>1</sub> - 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<sub>2</sub> - Artigianale**

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

**P<sub>2.1</sub> - 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<sub>2.2</sub> - Artigianato di servizio**

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

**P<sub>3</sub> - 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<sub>1</sub> - 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 as-

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

### **T<sub>2</sub> - 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<sub>3</sub> - Commercio in esercizi di vicinato**

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita, ai sensi del comma 2 dell'art. 133 della L.R. n. 6/2010, non superiore a 150 mq oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

### **T<sub>4</sub> - Commercio in medie strutture**

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

### **T<sub>5</sub> - 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<sub>6</sub> - 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<sup>2</sup>;

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

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 13, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

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

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

#### **T<sub>6.1</sub> - Centro Commerciale**

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

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

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

##### **T<sub>6.1.1</sub> - Centro Commerciale tradizionale (CCT)**

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

##### **T<sub>6.1.2</sub> - Centro Commerciale multifunzionale (CCM)**

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

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

#### **T<sub>6.1.3</sub> - Factory Outlet Center (FOC)**

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

#### **T<sub>6.2</sub> - 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<sub>7</sub> - Commercio all'ingrosso**

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

#### **T<sub>8</sub> - 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<sub>9</sub> - 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<sub>10</sub> - Somministrazione di Alimenti e Bevande**

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

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

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

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

### **T<sub>11</sub> - 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<sub>1</sub> - 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<sub>2</sub> - 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<sub>3</sub> - 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<sub>4</sub> - Attrezzature culturali**

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche 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<sub>5</sub> - 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<sub>6</sub> - 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<sub>7</sub> -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<sub>8</sub> - 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<sub>9</sub> - 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'impianistica 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<sub>10</sub> - 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<sub>11</sub> - 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 raccolta 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**

Destinazioni complementari/compatibili:

**P<sub>2.2</sub>** - Artigianato di servizio, con esclusione delle attività classificate come insalubri, di prima classe, **T<sub>1</sub>** - Uffici e studi professionali, **T<sub>3</sub>** - Commercio in esercizi di vicinato, **T<sub>8</sub>** - Turistico-ricettivo, **T<sub>10</sub>** - Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T<sub>11</sub>** - Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

**R<sub>1</sub>** - 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 al precedente punto a) ed al successivo punto c) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

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

Destinazioni complementari/compatibili:

**R<sub>1</sub>** - Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili:

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

## ART. 27 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. 26.
- b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.

Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, o equiparato, definito ai sensi del precedente art. 26, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

- c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.
- d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare
- e. Sul Territorio Comunale è ammessa la sola tipologia di esercizio di vicinato.

## **2. Correlazione dei procedimenti**

- a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, possono anche non essere contestuali.
- 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. 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.
- d. 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.

- e. 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 T<sub>1</sub> - uffici e studi professionali, T<sub>3</sub> - esercizi di vicinato (EVI), nonché attività dei tipi T<sub>10</sub> - Somministrazione di Alimenti e Bevande e T<sub>11</sub> - Attività paracommerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
- c. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

## **ART. 28 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita:

- a) mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal Piano Paesaggistico e 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;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- valutazione ambientale dei progetti;

- prescrizioni di natura paesistico/ambientale;
  - disciplina per la realizzazione delle "Greenways".
- b) mediante l'individuazione di aree, ambiti ed immobili con caratterizzazioni ambientali critiche oppure virtuose e la formulazione di dettaglio della loro disciplina d'uso.

## **1. La rete ecologica provinciale**

È articolata in:

- a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
  1. Aree Sorgenti di biodiversità di primo livello (CAP), 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 Valle del Lanza quali elementi di primo appoggio;
- b. Zone tampone (BZP), 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;
  3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
  4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;
  5. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
  6. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.
- d. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, è comunque subordinata:
1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
  2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.

## 2. Tutela e 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.

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 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:
1. Ambiti strategici/di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito:
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St
    - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 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.

### 3. Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:

- mediante l'individuazione dei centri e dei nuclei storici;
- mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.

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

b. Viene inoltre garantita:

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

### 4. Valutazione ambientale dei progetti

a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121.

b. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica 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 n. 6 "*Sensibilità paesistica dei siti*" ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato S).

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

a. **PAV produttivo di via Varese:**

Nell'ambito della lottizzazione in corso di realizzazione (piano attuativo vigente – PAV), riconosciuta in rapporto critico con le visuali stradali e



l'ecosistema ambientale circostante, nelle eventuali varianti in corso d'opera e nei nuovi titoli devono essere adottati accorgimenti atti a mitigarne l'impatto negativo. Si ritengono quanto meno essenziali: lo studio cromatico dei manufatti per un armonico connubio con le gamme espresse dalle naturalità ivi presenti e la mitigazione degli impatti visivi in relazione all'adiacente tracciato viabilistico di valenza sovralocale.

b. ***Lottizzazioni residenziali a monte dell'area comunale di via al Confine***

Gli eventuali interventi di trasformazione dell'area per servizi devono prevedere adeguate misure di mitigazione, attraverso piantumazioni a filare e/o barriere verdi, delle visuali dalla strada comunale sugli edifici a monte.

c. ***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'obiettivo 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.

d. ***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 b.

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

Si rinvia agli indirizzi contenuti nei gradi di intervento i cui obiettivi sono diversificati in funzione del grado di conservazione/identità tipologica dei singoli immobili.

## **6. 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".

#### ART. 29    PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

#### ART. 30    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. 31    PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

Si desumono dall'indagine della componente geologica, idrogeologica e sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, che è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

#### ART. 32    PRESCRIZIONI INERENTI LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Si desumono dall'indagine della componente acustica, 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**

---

#### **ART. 33 AREE ED AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 34/36 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

- a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
- b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

#### **ART. 34 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 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 1:1.000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

## **2. Destinazioni d'uso**

Principale: **R – Residenziale** (punto a, comma 4 dell'art. 26).

## **3. Unità 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 particolareg-

giato 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 suoi 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 sostituzione 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 ri-

spetto 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 grado diverso 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 evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

#### **4. Indirizzi di tutela**

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

- 1 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
- 2 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.

- 3 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 pertinenti.
- 4 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 devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
- 5 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 particolari:

- 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. 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 pertinenziali.  
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.
- c. Per l'immobile sito in via Mattiolo 8, vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex 1089/1939) qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto alla competente Soprintendenza.

## 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 ristruttura-



zione 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. 35    **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 a, comma 4 dell'art. 26).

### **3. Modalità d'intervento**

- a. 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.
- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati

da atto specifico, è consentita, mediante permesso di costruire assistito da atto unilaterale d'obbligo, nuova edificazione:

1. 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 122 mc/abitante);
2. 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;
3. il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;
4. non sono comunque ammessi negli ambiti in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT.

#### **4. Parametri edificatori**

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- a. 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:  $IV \text{ (Incremento Volumetrico)} = k / VE \text{ (Volume Esistente)}$ , dove k è un coefficiente pari a 50.000 per i lotti con  $Sf > 1.000 \text{ mq}$  e pari a 25.000 per i lotti con  $Sf < 1.000 \text{ mq}$ , con un incremento massimo di mc 200.

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.

- b. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice massimo di 0,30 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.
- H** Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.
- 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 45% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

ART. 36 **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 a, comma 4 dell'art. 26).

**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 **superiore a 0,81 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200.
- H** Altezza massima pari all'esistente.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- b. Per i lotti edificati la cui **densità fondiaria** risulti essere **compresa tra 0,51 e 0,80 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 50.000, con un incremento massimo di mc 250.
- H** Altezza massima pari all'esistente.
- 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 di 0,50 mc/mq** si applicano i seguenti parametri:
- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: pari all'esistente; nel caso di ampliamenti, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume residenziale Esistente)

te), dove  $k$  è un coefficiente pari a 60.000, con un incremento massimo di mc 300.

**H** Altezza massima pari all'esistente.

**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 liberi**, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, si applicano i seguenti parametri:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: si applica l'indice massimo di 0,70 mc/mq.

**H** Altezza massima di m 7,50 con un massimo di n. 2 piani.

**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.

## ART. 37 **AS** - AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI

### 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 sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata.

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

#### **1. Caratteri generali**

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

#### **2. Destinazioni d'uso**

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

#### **3. Modalità d'intervento**

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

- b. Mediante titolo abilitativo assistito da atto unilaterale d'obbligo sono consentite opere di:
- demolizione e contestuale ricostruzione della stessa sagoma conformemente ai tipi edilizi preesistenti. La necessità di demolizione, limitatamente agli edifici che risultino privi di valore storico-ambientale e che presentino evidenti e significative carenze statiche, dovrà essere certificata da un tecnico abilitato mediante una approfondita analisi tecnica e documentale.
  - ampliamento "una tantum" nella misura di IV (Incremento Volumetrico)  $= k / VE$  (Volume residenziale Esistente), dove k è un coefficiente pari a 40.000, con un incremento massimo di mc 200 finalizzato agli adeguamenti igienico-sanitari alle disposizioni legislative vigenti. Le soluzioni progettuali cui ricondurre gli ampliamenti dovranno ispirarsi a criteri tali da non pregiudicare la fisionomia degli assetti originari sia paesaggistici che tipologico-ambientali.

#### **4. Prescrizioni particolari**

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente.

Le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dalle vigenti norme d'igiene.

#### **ART. 39 AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA**

Le aree e i comparti 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.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricole 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 ambiti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

## ART. 40 AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

### 1. Caratteri generali

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

- c. a colture specializzate;
- d. aventi dimensioni significative per compattazione delle aree agricole contigue e funzionalmente connesse (efficacia agricola prevalente);
- e. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati.

### 2. Destinazione d'uso

Principale: **A – agricola** (punto b, comma 4 dell'art. 26)

### 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 con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;



- 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,50; quella delle infrastrutture aziendali è 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. La distanza minima degli spazi destinati all'allevamento deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti sia finestrate che non finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00.

## 5. Prescrizioni particolari

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

**1. Caratteri generali**

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

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

**2. Destinazione d'uso**

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto b, comma 4 dell'art. 26)

**3. Modalità di intervento**

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

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

I titoli volumetrici di questi comparti devono tuttavia essere trasferiti nelle aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.

**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 con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
  - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano è consentito l'ampliamento delle strutture produttive del 15% della SIp edificata, previa verifica dei parametri di cui alle precedenti lettere a e b.

**H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50, equivalente a due piani fuori terra; 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.

La distanza minima degli spazi destinati all'allevamento deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edifica-

zione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

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

## **5. Prescrizioni particolari**

- a. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- b. È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.
- c. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

## **ART. 42 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP**

- 1.** 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:

- a. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
- b. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

## **ART. 43 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE**

### **1. Caratteri generali**

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

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

## 2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto b, comma 4 dell'art. 26)

## 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 assenti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

I titoli volumetrici di questi comparti devono tuttavia essere trasferiti nelle aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola di cui al precedente articolo.

## 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- d. 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, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- e. 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 10 per cento per tutte le altre tipologie.

**H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50, equivalente a due piani fuori terra; 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.

La distanza minima degli spazi destinati all'allevamento deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

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

## **5. Prescrizioni particolari**

- a. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- b. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

## **ART. 44 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

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

## 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 1,00 mc/mq

**H** Altezza massima di m 6,50

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%

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 Con-

venzione 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 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.

## ART. 45 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

### 1. Classificazione

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

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

- 1 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 demolizioni 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. 46 IMPIANTI FERROVIARI

### 1. Classificazione

- a. Sono le aree destinate alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio all'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.
- b. Ai sensi dell'art. 15 della legge 17/05/1985 n. 210 i beni mobili ed immobili facenti parte degli impianti ferroviari costituiscono patrimonio giuridicamente ed amministrativamente distinto dai restanti beni delle amministrazioni pubbliche; i beni destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Gestore ferroviario.
- c. Ai sensi dell'art. 25 della legge di cui alla precedente lettera b i progetti di costruzione ed ampliamento di impianti ferroviari predisposti dall'ente, e delle opere connesse, sono comunicati alle regioni interessate e agli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, per una verifica di conformità alle prescrizioni ed ai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi da effettuarsi entro sessanta giorni dalla comunicazione. In caso di non conformità, il Ministro dei trasporti promuove tra tutte le parti interessate un accordo di programma da sottoscrivere dai rappresentanti autorizzati dai rispettivi organi deliberanti e da approvarsi con decreto del Presidente della Repubblica. L'accordo equivale all'intesa di cui all'articolo 81, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, ed ha diretta efficacia di variazione degli strumenti urbanistici.

### 2. Prescrizioni

- a. Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11/07/1980 n. 753 sono previste **fasce di tutela** della linea ferroviaria di m 30 dalla più vicina rotaia; esse sono inoltre graficamente indicate nell'elaborato grafico delle modalità di intervento. Entro tali fasce è consentita:
  - 1 la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;

- 2 la realizzazione di pubblici impianti, cabine elettriche e telefoniche, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete ferroviaria;
- 3 la realizzazione di recinzioni a confine di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete ferroviaria;
- 4 limitatamente agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

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.

- b. All'interno delle **fasce di pertinenza** di cui al comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 18/11/1998 n. 459, per le aree non ancora edificate interessate dall'attraversamento di infrastrutture in esercizio, gli interventi di mitigazione dell'inquinamento da rumore per il rispetto dei limiti di cui agli artt. 4 e 5 del citato decreto sono posti a carico del titolare del titolo abilitativo a costruire rilasciato.

## ART. 47 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. 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.

### 2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 44.
- 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. È prevista, ai sensi delle norme di Legge, una fascia di tutela degli **elettrodotti** nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.

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

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

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

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

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

- fognature;

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

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

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

- 3 Le **"zone di tutela assoluta"**, sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.
- e. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 30.
- f. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:
- 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
  - 2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
  - 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;



- 4 chioschi di servizio cimiteriale;
  - 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
  - 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.
- g. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità.
- h. Negli ambiti identificati a **rischio archeologico**, laddove è prevista la possibilità di edificare o laddove si intendono intraprendere opere di scavo o rimodellazione del terreno è fatto obbligo di dare comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.

### **CAPO III    *NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE***

#### **ART. 48    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 contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

#### **ART. 49    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, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.
- 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. 50    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. 51 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. 52 **PAV** - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti). Vengono recepite e confermate le prescrizioni attuative e le destinazioni d'uso contenute negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati. Allo scadere della validità di ciascun piano 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, mentre le aree già nella disponibilità dell'Amministrazione, non già adibite a specifiche funzioni di interesse pubblico, potranno essere diversamente utilizzate o valorizzate.

#### ART. 53 APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E LORO VARIANTI

Tutti i piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT sono adottati dalla Giunta Comunale ed approvati dal Consiglio Comunale, ai sensi del comma 4bis dell'art. 14 della legge regionale 12/2005. Negli altri casi sono invece adottati ed approvati dal Consiglio Comunale.

#### ART. 54 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI

Restano fatti salvi:

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

#### ART. 55 EDIFICAZIONE ESISTENTE NEGLI AMBITI STRATEGICI

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