

**Comune di Sala Comacina**  
**Provincia di Como**

# Piano di Governo del Territorio

*progettista*

arch. giovanni franchi

*collaboratori*

arch. barbara floris

arch. irene magni

dott. nicola canzanella

**dicembre 2011**

*adozione Consiglio Comunale*  
*approvazione Consiglio Comunale*

*delibera n.06 del 10 febbraio 2011*  
*delibera n. del*

*il sindaco*

*il segretario*

*il tecnico*

## Piano delle Regole

PR4 Regole di attuazione

(modificata a seguito osservazioni e prescrizioni regionali e provinciali )

## INDICE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Capo I Generalità

Art. 1	Contenuti delle regole ed elaborati costitutivi del PGT	4
Art. 2	Principi interpretativi	5
Art. 3	Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie	5
Art. 4	Stato di fatto in contrasto con le previsioni di PGT	6

#### Capo II Parametri e indici urbanistici e edilizi

Art. 5	Indici urbanistici	7
Art. 6	Indici edilizi	8
Art. 7	Distanze	10
Art. 8	Definizione di manufatto interrato e seminterrato	12
Art. 9	Aree di pertinenza	12
Art. 10	Utilizzazione degli indici	13

#### Capo III Modalità e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici

Art. 11	Principi	15
Art. 12	Manutenzione ordinaria - <b>MO</b>	15
Art. 13	Manutenzione straordinaria - <b>MS</b>	15
Art. 14	Restauro e Risanamento conservativo - <b>RC</b>	15
Art. 15	Ristrutturazione edilizia - <b>RE</b>	16
Art. 16	Nuova costruzione e ampliamento - <b>NC</b>	16
Art. 17	Ristrutturazione urbanistica - <b>RU</b>	17

#### Capo IV Prescrizioni generali e speciali

Art. 18	Criteri generali relativi all'uso del territorio	18
Art. 19	Usi del territorio	18
Art. 20	Usi assimilabili	21
Art. 21	Modifica di destinazione d'uso	21
Art. 22	Pertinenze	21
Art. 23	Aree a parcheggio	21
Art. 24	Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche	23
Art. 25	Distanze per le nuove edificazioni previste contigue alle aree a vocazione agricola	24
Art. 26	Aree di rispetto attorno ai beni storico culturali	24
Art. 27	Tutela dell'ambiente	24
Art. 28	Interventi in ambiti naturali	25
Art. 29	Dotazione di verde privato primario	26

---

**TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PGT****Capo I Strumenti e programma di attuazione**

<b>Art. 30</b>	Modalità di attuazione del PGT	27
<b>Art. 31</b>	Intervento edilizio diretto	27

**TITOLO III – SISTEMI E PRESCRIZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE****Capo I Sistemi territoriali e suddivisione in Ambiti**

<b>Art. 32</b>	Sistemi territoriali	28
----------------	----------------------	----

**TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE****Capo I Componenti e disciplina del Sistema Infrastrutturale**

<b>Art. 33</b>	Definizione e componenti	29
<b>Art. 34</b>	Viabilità	29
<b>Art. 35</b>	Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità e vincolo cimiteriale	31
<b>Art. 36</b>	Attracco trasporto lacuale e diporto privato	32

**TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI****Capo I Componenti e disciplina del Sistema dei Servizi Piano dei Servizi**

<b>Art. 37</b>	Definizione e componenti	33
----------------	--------------------------	----

**TITOLO VI – SISTEMA INSEDIATIVO****Capo I Componenti e disciplina del Sistema Insediativo Consolidato**

<b>Art. 38</b>	Definizioni e componenti	34
----------------	--------------------------	----

**Capo II Tessuto urbano di antica formazione**

<b>Art. 39</b>	Definizione e obiettivi	35
<b>Art. 40</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale	35
<b>Art. 41</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione di interesse ambientale a verde privato	41

**Capo III Tessuto urbano consolidato**

<b>Art. 42</b>	Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale	45
<b>Art. 43</b>	Piani Attuativi Vigenti – PAV	46
<b>Art. 44</b>	Ambito a tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistico-ricettiva	47

---

**Capo IV      Ambiti soggetti a trasformazione**

<b>Art. 45</b>	Definizione e obiettivi	48
----------------	-------------------------	----

**-      TITOLO VII – SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE****Capo I      Componenti e disciplina del Sistema Agricolo e Ambientale**

<b>Art. 46</b>	Definizioni, criteri generali e componenti	49
<b>Art. 47</b>	Ambito agricolo	49
<b>Art. 48</b>	Ambito di valore ambientale	51

**-      TITOLO VIII – NORME FINALI E TRANSITORIE****Capo I      Norme finali**

<b>Art. 49</b>	Componente geologica del PGT	53
<b>Art. 50</b>	Edifici in contrasto con il PGT	53
<b>Art. 51</b>	Immobili condonati	53
<b>Art. 52</b>	Poteri di deroga	54

**Capo II      Norme transitorie**

<b>Art. 53</b>	Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PGT	55
----------------	--	----

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I GENERALITA'

#### Art.1 Contenuti delle regole ed elaborati costitutivi del PGT

1. Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno dell'intero territorio comunale, 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, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Individua inoltre le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Il Piano delle Regole é inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

2. Sono elementi costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

Elaborati del Documento di piano		scala
<b>DP1</b>	Verifica S.A.E. e aggiornamento disposizioni provinciali sulla Rete Ecologica	1:5000
<b>DP1.1</b>	Inquadramento sovra comunale	
	- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	
	- Piano Paesaggistico Regionale	
<b>DP1.2</b>	Pianificazione al contorno	1:10000
<b>DP1.3</b>	Rete Ecologica Regionale	1:10000
<b>DP1.4</b>	Rete Ecologica Provinciale	1:10000
<b>DP1.5</b>	Rete Ecologica Comunale	1:2000
<b>DP2</b>	Istanze e proposte pervenute	1:2000
<b>DP3</b>	Vincoli urbanistici e ambientali	1:2000/1:10000
<b>DP4</b>	Infrastrutture e mobilità	1:5000
<b>DP5</b>	Uso del suolo territorio urbanizzato e evoluzione storica degli insediamenti	1:2000/1:5000
<b>DP6</b>	Qualità ambientale e individuazione delle aree a vocazione agricola	1:5000/1:10000
<b>DP7</b>	Carta della sensibilità	1:5000
<b>DP8</b>	Previsioni di piano	1:2000/1:10000

<b>DP9</b>	Relazione e modalità di intervento	
<b>Elaborati della Valutazione Ambientale</b>		<b>scala</b>
<b>VA1</b>	Unità cartografiche e uso del suolo. Localizzazione delle aree di trasformazione	1:5000
<b>VA2</b>	Rapporto ambientale	
<b>VA3</b>	Dichiarazione di sintesi finale	
<b>Elaborati del Piano dei Servizi</b>		<b>scala</b>
<b>PS1</b>	Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti	1:2000
<b>PS2</b>	Stato dei sottoservizi: rete metano-elettrica	1:2000/1:10000
<b>PS2.1</b>	Stato dei sottoservizi: rete fognaria-idrica	1:2000
<b>PS3</b>	Sistema dei servizi e verifica dotazione	1:2000
<b>PS4</b>	Relazione e modalità di intervento	
<b>Elaborati del Piano delle Regole</b>		<b>scala</b>
<b>PR1</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato	1:2000
<b>PR1</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato con individuazione osservazioni accolte-parzialmente accolte	1:2000
<b>PR2</b>	Ambiti del tessuto agricolo e ambientale	1:5000
<b>PR3</b>	Ambiti del tessuto urbano di antica formazione	1:1000
<b>PR4</b>	Regole di attuazione	

## Art.2 Principi interpretativi

1. Nel caso in cui si riscontri una non corrispondenza tra gli elaborati progettuali e le regole di attuazione, sono queste ultime a prevalere.
2. Nel caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

## Art.3 Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie

1. Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista dal presente PGT, partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.
2. L'esecuzione di opere è subordinata, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti, al Permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività (Dia).
3. La disciplina applicabile agli interventi edilizi è quella vigente al momento della presentazione della domanda di Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività.

#### **Art.4 Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni di PGT**

1. Gli immobili e i manufatti che alla data di approvazione del presente PGT sono in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo in caso di interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a) e b) della L.R. n. 12/05, e salvo quanto stabilito dalle norme.

## Capo II PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

### Art.5 Indici urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

#### 1. **St** = Superficie Territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- b) le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- c) le strade private aperte al pubblico transito;

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano delle regole di attuazione e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

#### 2. **Sf** = Superficie fondiaria (mq.)

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; essa è costituita dalla quota residua della superficie territoriale, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte della superficie oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano Regolatore e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

#### 3. **S1** = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione

#### 4. **S2** = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:



- a) asili nido
  - b) scuole materne
  - c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori)
  - d) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
  - e) attrezzature collettive religiose
  - f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
  - g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
5. **It** = Indice di edificabilità territoriale (mc./mq.)  
E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
6. **If** = Indice di edificabilità fondiaria (mc./mq.)  
E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf)

## Art.6 Indici edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

### 1. **Slp** = Superficie lorda pavimento (mq.)

E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali - murature, scale, ecc. - e al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
- b) portici ad uso privato facenti corpo unico con l'edificio al piano terreno quando non superino il 25% della superficie utile del piano;
- c) terrazze e balconi aggettanti fino a cm. 150;
- d) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 150; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;
- e) spazi relativi ad impianti tecnologici e vani ascensori;
- f) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt. 2.40;
- g) spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.40 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 1.00 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza;

**h)** autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di mt. 0,80 fuori terra, purché ricoperte di terreno per uno spessore di almeno mt. 0,30, questo compreso, fino al limite massimo previsto dalla L.N. n. 122/89;

Gli spazi di cui ai punti e-f dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, bici, moto, immondezze, ripostigli, legnaie ecc;

Gli spazi adibiti invece ad impianti tecnologici (centrali termiche, autoclavi, depuratori e posti auto, ecc.), nei limiti previsti per legge, potranno avere un'altezza adeguata alle prescrizioni normative ed ai regolamenti vigenti;

**i)** sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che non presentino altezza massima superiore a mt. 2.40 all'intradosso di colmo.

**2. Sc = Superficie coperta (mq.)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

**3. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**4. H = Altezza**

E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza utile netta  $\geq$  a mt. 2.40) più alto.

Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta  $\geq$  a mt. 2.40) più alto.

Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di mt. 12 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

**5. V = Volume (mc.)**

Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

**6. Ip** = indice di permeabilità (%)

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf. Per superficie permeabile si intende una superficie non occupata da alcun manufatto edilizio ivi compreso i vani interrati ricoperti da terra.

**7. A** = densità arborea

Per densità arborea si intende il numero di alberi d'alto fusto, con altezza non inferiore a 1,50 mt., da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf con arrotondamento all'unità superiore, secondo quanto specificato dalle norme di ambito.

**Art.7 Distanze****Distanza dal ciglio stradale**

1. E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari sia pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).
2. All'interno delle zone di trasformazione e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come fissato al paragrafo 3) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:
  - mt. 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00;
  - mt. 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00.

Nell'ambito di piani attuativi è ammessa la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze in deroga a quelle previste.

2. Per le strade comunali sia pedonali sia carrabili è ammessa la "costruzione in deroga" alle presenti regole in caso di convenzione pubblico/privata approvata dal Consiglio Comunale finalizzata al raggiungimento di un obiettivo di interesse pubblico fermo restando il rispetto della distanza minima inderogabile di mt. 2.00.

**Distanza dei fabbricati dai confini**

1. E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.

2. E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:
  - quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
  - quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.
3. Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi devono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.
4. Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a mt 5.00 e va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a mt 1.50) e della sporgenza di gronde (per aggetti inferiori a mt 1.50) salvo casi di P.A. oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

#### **Distanza fra i fabbricati**

1. E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a mt. 1.50 e altri sporti inferiori a mt 1.50. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.
2. La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt 10.00.
3. La norma di cui al comma precedente si applica anche quando una sola parete sia finestrata, e, qualora gli edifici si fronteggino per un tratto superiore a mt 10.00 anche se entrambe le pareti sono cieche. Nel caso in cui gli edifici con pareti cieche si fronteggino per un tratto inferiore a mt 10.00, la distanza minima tra le pareti deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt 5.00.
4. Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza non sia superiore a mt. 2.50, è ammessa la costruzione, all'interno del lotto, ad una distanza non inferiore a mt. 5.00.
5. Dove previsto dalle presenti regole, nel caso di costruzioni di autorimesse private quale accessorio indipendente dall'edificio principale dovranno essere rispettate le seguenti distanze: mt. 3.00 dalla costruzione principale, o in alternativa costruite in aderenza ad essa, mt. 5.00 da quelle esistenti in altra proprietà con possibilità di essere costruite a confine fino ad occupare un massimo di 1/3 della lunghezza dello stesso.

Inoltre la presenza di autorimessa, staccata, costruita sul confine, consente al confinante di edificare l'edificio principale a mt. 5.00 dalla stessa senza ulteriore arretramento.

### **Allineamenti preesistenti**

La sopraelevazione e l'ampliamento di edifici esistenti e la formazione di box fronteggianti strade e spazi pubblici è consentita con la ripresa degli allineamenti di facciata, anche se posti a distanza inferiore a quella prevista dalle singole zone.

### **Art.8 Definizione di manufatto interrato e seminterrato**

1. Per manufatto interrato si intende il manufatto emergente dal piano vergine di campagna (o il piano di progetto, se questo è più basso) nella misura del 20% del volume vuoto per pieno.
2. Per manufatto seminterrato si intende il manufatto il cui volume lordo risulti sottostante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto, se questo è più basso) in misura non inferiore al 50%.

### **Art.9 Aree di pertinenza**

E' definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione – considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.

3. L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione, a norma sia di PGT che di eventuali piani urbanistici attuativi (PUA), incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.). Per quanto concerne i parcheggi, si considera come area di pertinenza quella definita agli artt. 1 e 2 della L.R. 22/99, in modifica dell'art. 9 della L. N. 122/89.
4. Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.
5. In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati relativi al permesso di costruire.

6. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per il permesso di costruire.
7. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento e/o volume ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per l'area interessata. Detto atto dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune, a cura e spese del richiedente.
8. L'area di pertinenza si definisce satura quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.
9. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del piano, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di cui sopra di medesima proprietà del fabbricato.

#### **Art.10 Utilizzazione degli indici**

1. L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari, (Ut e Uf), di cui al precedente art. 5, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La volumetria o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici e edilizi prescritti.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si deve o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.
3. Si intendono alla adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e le parti di quelle edificate che non risultino precedentemente utilizzate per la determinazione di SIp o volumetria edificabile.

4. Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di ambito, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva.

---

## **Capo III    Modalità e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici**

### **Art.11 Principi**

1. Sono interventi edilizi e urbanistici quelli definiti e disciplinati come tali dalle leggi vigenti.
2. Le definizioni di cui agli articoli successivi dettagliano e completano la disciplina vigente; ogni modifica successiva della legislazione statale in materia ne determina l'automatica e conseguente variazione.

### **Art.12 Manutenzione ordinaria - MO**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, lettera a), della L.R. n. 12/2005, riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

### **Art.13 Manutenzione straordinaria - MS**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, lettera b), della L.R. n. 12/2005, riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportano la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

### **Art.14 Restauro e Risanamento conservativo - RC**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici.
2. Tali interventi consistono, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005, in un insieme di interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio ed ad



assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **Art.15 Ristrutturazione edilizia - RE**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia – RE, sono quelli volti, ai sensi dell'art. 27, lettera d), della L.R. n. 12/2005, a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Art.16 Nuova costruzione e ampliamento - NC**

1. Per gli interventi di nuova costruzione si intendono, ai sensi dell'art. 27, lettera e), della L.R. n. 12/2005: quelli di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
  - 1.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al comma 1.6;
  - 1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 1.3 la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - 1.4 l'istallazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 1.5 l'istallazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi magazzini e simili che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

**1.6** gli interventi pertinenziali che agli atti di pianificazione territoriale, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

**1.7** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

### **Art.17 Ristrutturazione urbanistica - RU**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica - RU sono quelli volti, ai sensi dell'art. 27, lettera f), della L.R. n. 12/2005, a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## Capo IV Prescrizioni generali e speciali

### Art.18 Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso degli Ambiti urbani ed extraurbani e degli Ambiti di Trasformazione.

### Art.19 Usi del territorio

1. Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio, effettuata individuando 7 categorie principali di destinazioni d'uso e loro proprie articolazioni. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse.

#### 2. Residenza – R

R1 abitazioni;

R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive

#### 3. Agricolo – A

A1 abitazioni agricole;

A2 agriturismo;

A3 campi coltivati, impianti e attrezzature per la produzione agricola, rimesse;

A4 allevamenti aziendali;

A5 colture aziendali in serra;

Nel caso dell'articolazione funzionale A1, si intendono per abitazioni agricole, gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- gli imprenditori agricoli, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia.

#### 4. Industria e artigianato – I

I1 artigianato produttivo e industria, magazzini;

I2 grande industria

Nell'uso industria e artigianato oltre agli spazi per la produzione in senso stretto, vengono compresi spazi ed edifici:

- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
- per attività volte a produrre e/o creare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

La quota di Slp destinata alle attività di cui al punto precedente non può superare il 40% della Slp esistente o di progetto. E' altresì ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di Slp max.

#### **5. Terziario e commercio – T**

- T1 Commercio al dettaglio quale esercizio di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq. di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D.lgs. n. 114/98, attività per la ristorazione e pubblici esercizi con superficie utile fino a 150 mq, artigianato di servizio, artigianato di servizio ai veicoli, uffici e studi professionali, sportelli bancari ed agenzie assicurative;
- T2 Supermercati e medie strutture di vendita con superficie di vendita tra 150 e 1.500 mq. ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) del D.lgs. n. 114/98; attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commercio complementare per una superficie utile tra 150 e 1500 mq;
- T3 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali;
- T4 Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, commercio all'ingrosso;
- T5 Attività ludico - ricreative.

Non sono consentiti, in tutto il territorio comunale insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui alle leggi vigenti, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., ovvero per centri commerciali come definiti dalle leggi vigenti.

Nel caso dell'articolazione d'uso T1, con la voce artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

Nell'articolazione T1, con la voce artigianato di servizio ai veicoli si intendono le attività di gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri, e assimilabili.

Sono escluse le lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza. In ogni caso non dovranno essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

Nel caso dell'articolazione d'uso T2, con la voce commercio complementare si intendono attività quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

## **6. Servizi di interesse generale – S**

S1 servizi e attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole speciali);

S2 sedi istituzionali amministrative;

S3 servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali;

S4 servizi religiosi;

S5 servizi per la cultura e lo spettacolo;

S6 attrezzature per lo sport e ricreative destinate allo svago e al riposo;

S7a parcheggi a raso;

S7b parcheggi attrezzati in sottosuolo o in elevazione;

S8 servizi ospedalieri e sanitari;

S9 servizi speciali;

S10 attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;

S11 attrezzature cimiteriali;

S12 aree a verde attrezzato;

S13 piazze;

Nelle articolazioni d'uso S3, S6, S7b e S10 è ammessa, se necessaria, la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq. di Slp per il personale di custodia.

Nell'articolazione d'uso S7b è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La Slp destinata a tali attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura massima pari al 20% della superficie complessiva a parcheggio.

Nell'articolazione d'uso S7a è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva a parcheggio.

## **7. Mobilità - M**

M1 attrezzature e sedi per la viabilità

M2 attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile

## **Art.20 Usi assimilabili**

1. Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni funzionali non specificatamente previste nelle articolazioni d'uso di cui all'articolo precedente, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano medesimi effetti sul territorio, sulla circolazione e che richiedano un'analogia dotazione di parcheggi pertinenziali.
2. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al responsabile del procedimento, previo parere della Commissione Edilizia se confermata in essere.

## **Art.21 Modifica di destinazione d'uso**

1. Per tali interventi vale quanto previsto agli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005.

## **Art.22 Pertinenze**

1. Nel caso di pertinenze aperte su tutti i lati o di strutture accessorie di arredo (quali gazebo, berceaux, pergole, ecc...) o sistemazione dei terreni di pertinenza degli edifici, la distanza minima dal confine e dai fabbricati è quella prevista dal Codice Civile.

## **Art.23 Aree di parcheggio**

Gli spazi per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli si distinguono in privati e pubblici.

1. La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

### **1.1. Residenza:**

- 1 posto auto/60 mq. di SIp e comunque con un minimo di
- 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale

### **1.2. Attività strettamente connesse alla residenza:**

artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie, escluso il commercio se con SIp  $\leq$  a mq. 400;

agenzie bancarie con SIp  $\leq$  a mq. 100

- 1 posto auto/50 mq. di SIp e comunque con un minimo di
- 1 posto auto ogni unità immobiliare

- 1.3. Le attività terziarie, direzionali o commerciali, che eccedono i limiti indicati al punto 1.2:**  
aree nella misura minima corrispondente al 50% della Superficie utile lorda
- 1.4. Scuole:**
- scuola dell'obbligo  
2 posti auto/1 aula
  - altre attività scolastiche  
3 posti auto/1 aula
- 1.5. Spettacolo, cultura, ristorazione:**  
1 posto auto/25 mq. di Slp
- 1.6. Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili:**  
1 posto auto/ogni camera prevista
- 1.7. Industria artigianato di produzione o di servizio che ecceda i limiti di cui al punto 1.2:**  
1 posto auto/50 mq. di Slp complessiva
- 2.** Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con permesso di costruire anteriore alla data di adozione del presente PGT, che comportino variazione di destinazione d'uso, è da reperire la quota di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto ai sensi del punto 1, per le destinazioni preesistenti, e quanto previsto dal medesimo punto per la nuova destinazione da insediare.  
Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione, salvo quanto più specificatamente previsto per gli ambiti del tessuto urbano consolidato - punto 8.
- 3.** Le quantità di cui al punto 1. per le nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della L.N. n. 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.
- 4.** Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq. se in stalli aperti e 15 mq. se in box chiusi (esclusi i parcheggi meccanizzati);
- 5.** Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.
- 6.** Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a permesso di costruire, ovvero all'interno della

superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.

7. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:
  - a) non risultino comprese in ambiti soggetti a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
  - b) siano poste entro un raggio di 300 mt. dall'area oggetto dell'intervento;
  - c) vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.
8. Negli interventi di recupero edilizio, all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi, le quantità di cui al precedente punto 1. gli spazi da riservare a parcheggio potranno essere previsti nelle quantità massime consentite dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico/costruttive, dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza e da eventuali vincoli di carattere monumentale o ambientale, utilizzando, se necessario, anche tecnologie meccanizzate. In caso di comprovata impossibilità per reperire le aree a parcheggio, è ammessa la loro monetizzazione e/o convenzione per uso esclusivo di parcheggio privato.
9. Negli interventi di recupero edilizio i posti auto previsti ai punti 1.2., 1.5., 1.6., 1.7., potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia legata alla permanenza dell'attività.
10. Le superfici da destinare a parcheggio privato possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.

#### **Art.24 Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche**

1. Le attrezzature al servizio delle reti tecnologiche (elettrica, telefonica, acquedotto, fognatura, gas metano), comprese le cabine secondarie di trasformazione, sono ammesse in tutto il territorio comunale e non vengono considerate ai fini del rispetto degli indici delle zone omogenee.



2. Le loro collocazioni e tipologie devono essere preventivamente concordate con il Comune e con le Aziende erogatrici del servizio di competenza in modo da risultare rispettose delle leggi vigenti, delle necessità degli utenti, dell'ambiente.

#### **Art.25 Distanze per le nuove edificazioni previste contigue alle aree a vocazione agricola**

1. Eventuali nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree a vocazione agricola ed in presenza di strutture agricole preesistenti dovranno garantire una distanza minima dalle stesse non inferiore a mt. 100.00 misurato radialmente.

#### **Art.26 Aree di rispetto attorno ai beni storico culturali**

1. Per tutti gli edifici soggetti a vincolo monumentale ed indicati con l'apposito simbolo grafico all'interno della tav. PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato è fatto divieto di nuova edificazione all'interno dell'area di rispetto individuata per ciascuno edificio.

#### **Art.27 Tutela dell'ambiente**

1. Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto a permesso di costruire o Dia, ai termini delle vigenti disposizioni, non deve danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano nonché gli altri beni, siano essi protetti ai sensi del D.lgs. n. 42/04 (ex L. n. 1089/1939, ex L. n. 1497/1939, ex L. n. 431/1985) o siano segnalati dal PGT o siano zone a rischio archeologico. Le prescrizioni paesaggistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi sono specificatamente normate negli allegati al PGT con particolare riferimento alle Regole e dalle schede delle aree di trasformazione e concernono tipologie, morfologia, altezze degli edifici, materiali consentiti, tutela del verde, sistemazione degli spazi non edificati ecc...
2. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica la valutazione ambientale dei progetti viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui al D.g.r. n.8/2121 del 15 marzo 2006.

Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica vengono utilizzate le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui al D.g.r. n.7/11045 del 8 novembre 2002. Per la determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento alla

tavola DP7 Carta della sensibilità. Si raccomanda inoltre per qualsiasi intervento in tali ambiti di fare esplicito riferimento all'art.16 bis del PPR vigente.

Per gli ambiti ad elevata naturalità, individuati nella tavola DP3 Vincoli urbanistici e ambientali, si rimanda a quanto contenuto agli art.17 e 19 del PPR vigente.

3. Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici altamente qualificati. A tal fine il Consiglio Comunale, con separate deliberazioni, potrà adottare indicazioni in materia di:

- a) criteri di rispetto, difesa e ripristino del verde e del paesaggio naturale;
- b) criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.

4. Tali prescrizioni hanno valore di orientamento operativo per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio.

5. Ai fini della messa in sicurezza o bonifica e/o ripristino ambientale di siti inquinanti trovano applicazione le disposizioni di cui al D.lgs. n. 152/06.

## **Art.28 Interventi in ambiti naturali**

1. Nel caso di progettazione e realizzazione di interventi pubblici e privati inseriti in ambiti naturali e finalizzati:

- alla difesa del suolo;
- al riassetto idrogeologico;
- alla regimazione e alla difesa idraulica (reticolo idrografico minore e principale);
- alla sistemazione idraulico-forestale ed agricola;
- alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

si prescrive l'utilizzo prioritario di tecniche di ingegneria naturalistica.

2. Eventuali opere realizzate con altre tecniche dovranno essere giustificate sulla base di necessità oggettive di natura tecnico-costruttiva e non economica.

3. La progettazione delle opere dovrà far riferimento al “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato dalla Regione Lombardia con D.g.r. 6/48740 del 27 febbraio 2000.
4. Gli interventi di ingegneria naturalistica dovranno necessariamente prevedere l'utilizzo prioritario di specie arboree ed arbustive comprese nell'apposito elenco in allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

### **Art.29 Dotazione di verde privato primario**

1. Nel caso di nuovi interventi assoggettati a pianificazione attuativa, al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:  
**indice di piantumazione** = 1 albero di pronto effetto h. min. = 5.00 ml. ogni 400 mq. di superficie territoriale.
2. Nel caso di nuovi interventi assoggettati a permesso di costruire:
  - se ubicati nell'ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale, al fine di mantenere la caratterizzazione ambientale dei luoghi è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:  
**indice di piantumazione** = 1 albero di pronto effetto h. min. = 5.00 ml. ogni 250 mq. di superficie fondiaria.

## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL PGT**

### **Capo I Strumenti e programma di attuazione**

#### **Art.30 Modalità di attuazione del PGT**

1. Il PGT si attua attraverso interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.
2. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PGT indicati negli elaborati DP3 Vincoli urbanistici e ambientali, DP8 Previsioni di piano, PR1 Ambiti del tessuti urbano consolidato, PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale, PR3 Ambiti del tessuto di antica formazione e disciplinati nelle presenti regole di attuazione.

#### **Art.31 Intervento edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. L'intervento diretto è realizzabile attraverso Denuncia di inizio attività (Dia) e Permesso di costruire.

L'intervento diretto è subordinato alla Denuncia di inizio attività ovvero al rilascio del Permesso di costruire, nei casi e nei modi previsti dalla vigente legislazione.

La Denuncia di inizio attività (Dia) dovrà essere accompagnata da una relazione, redatta da professionista abilitato, che certifichi la conformità degli interventi alle norme di piano.

Le condizioni per il rilascio del Permesso di costruire sono:

- la compatibilità dell'intervento alle prescrizioni del presente PGT;
- l'esecutività del piano di intervento preventivo (Piano Urbanistico Attuativo), qualora previsto dal PGT o richiesto dalla Amministrazione comunale;
- la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;
- nonché i presupposti specifici definiti all'art. 12 del testo unico D.P.R. n. 380/2001.

Il Permesso di costruire conterrà inoltre opportune prescrizioni finalizzate alla realizzazione diretta da parte dei concessionari delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza mancanti.

## **TITOLO III – SISTEMI E PRESCRIZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Capo I Sistemi territoriali e suddivisione in Ambiti**

#### **Art.32 Sistemi territoriali**

1. La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Regole di Attuazione è articolata in riferimento ai seguenti sistemi territoriali:

- a) Sistema Infrastrutturale
- b) Sistema dei Servizi
- c) Sistema Insediativo
- d) Sistema Agricolo e Ambientale

---

## TITOLO IV - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema infrastrutturale

#### Art.33 Definizione e componenti

1. Con “Sistema infrastrutturale” si intende l’insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. E’ composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
2. Il Sistema infrastrutturale si articola nei seguenti ambiti:
  - **Viabilità/percorsi ciclopeditoni/riqualificazione assi viabilistici;**
  - **Attracco trasporto lacuale e diporto privato.**

#### Art.34 Viabilità

1. Il PGT identifica come “Viabilità”, le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, compresi i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi, le piantumazioni e il verde di arredo.
2. L’indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali e dei nodi di confluenza, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell’opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
3. I tracciati di massima della viabilità principale e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio, da redigersi da parte degli enti competenti, sulla base di progetto esecutivo. Ove comunque, la localizzazione dei tracciati, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle relative disposizioni di PGT, il progetto stesso potrà essere approvato solo con il concerto del Comune, della Provincia e della Regione, ovvero a mezzo di specifico Accordo di Programma cui partecipino i suddetti enti.
4. Le strade di progetto, di ampliamento e di riqualificazione vengono di seguito classificate in categorie, per ognuna delle quali viene individuata la corrispondenza

con la classificazione funzionale di cui all'art. 2 della L.N. n. 285/92 "Nuovo codice della strada".

- viabilità extraurbana sovracomunale: corrisponde alla strada extraurbana secondaria ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
- viabilità extraurbana comunale: corrisponde alla strada extraurbana locale ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
- viabilità urbana principale: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
- viabilità urbana di distribuzione: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
- viabilità urbana locale: corrisponde alla strada locale (urbana) ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada".

5. Sulla tav.DP4 Infrastrutture e mobilità sono individuati con apposito simbolo grafico i percorsi appartenenti alla viabilità storica anche pedonali o mulattiere. Sono riconosciuti meritevoli di tutela e per gli stessi gli interventi dovranno essere prioritariamente mirati alla conservazione della loro struttura storica con particolare riferimento alle pavimentazioni, ai muri di sostegno/contenimento ed alberature. Per questi percorsi il PGT assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e per facilitarne la fruizione favorirne la realizzazione di aree di sosta attrezzate sostenendo l'uso di materiali ecocompatibili. Gli eventuali parapetti dovranno essere trasparenti ed avere caratteristiche paesaggistiche conformi all'ambiente circostante (legno/ferro).

### **Art.35 Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della viabilità e vincolo cimiteriale**

1. Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 495/91, aggiornato con D.P.R. n. 147/93, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del Nuovo codice della strada (D.L. n. 285/92).
2. All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PGT prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:
  - 30 m per strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
  - 20 m per strade di tipo F (strade extraurbane locali).
3. All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e

di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi). Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste, e fatto salvo quanto specificato al successivo art. 41, l'uso agricolo colturale, con esclusione delle sole coltura arboree. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e la creazione di barriere antirumore.

4. Nel caso in cui il PGT preveda zone destinate a fasce di rispetto internamente ai perimetri di Piano Urbanistico Attuativo, la superficie della suddetta fascia è computabile ai fini del calcolo della possibilità edificatoria.
5. Qualora la linea di arretramento interessi un ambito edificabile di PGT, è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione d'ambito, al di là della linea di arretramento.
6. Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) non sono ammessi interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria – MO, della manutenzione straordinaria – MS, del restauro e risanamento conservativo RC. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti e parcheggi. E' inoltre consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori a condizione che i tratti stradali oggetto di tale opere non appartengano alla rete ecologica individuata dal PTCP vigente. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.
7. Nell'ambito del centro abitato (definito ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada) le distanze dal ciglio strada delle costruzioni sono disciplinate dal PGT (Piano delle Regole).
8. All'interno della zona di rispetto/vincolo cimiteriale valgono le regole stabilite per l'articolo 28 della L.N. n.166 del 01.08.2002.



**Art.36 Attracco trasporto lacuale e diporto privato**

1. Il PGT identifica per l'attracco del trasporto lacuale e del diporto privato gli ambiti destinati alla movimentazione e stazionamento dei natanti, per la realizzazione dei quali dovrà essere presentato apposito progetto da approvarsi da parte delle autorità competenti, secondo la legislazione vigente. In attesa del piano di bacino la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti superiori al 20% di quelli esistenti è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con Provincia, comuni contermini e consorzio lacuale.

## **TITOLO V - SISTEMA DEI SERVIZI**

### **Capo I      Componenti e disciplina del Sistema dei Servizi                  Piano dei Servizi**

#### **Art.37 Definizione e componenti**

1. Con “Sistema dei Servizi” si intende l’insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni di interesse generale e che costituiscono il complesso dell’offerta di servizi, pubblici e privati, necessari ad uno sviluppo equilibrato del territorio.
2. Il Sistema dei Servizi si articola nelle seguenti ambiti:
  - **Ambiti per servizi di interesse generale comunale;**
  - **Ambiti per servizi di interesse generale sovracomunale;**le cui regole sono specificate nell’elaborato di Piano PS4.

---

## TITOLO VI - SISTEMA INSEDIATIVO

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Insediativo Consolidato

#### Art.38 Definizioni e componenti

1. Con “Sistema Insediativo” si intende l’insieme degli ambiti urbani edificati e edificabili costitutivi dell’organismo urbano. Gli interventi all’interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni intensive sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani marginali e di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e morfologica dei nuovi insediamenti.
2. Il Sistema Insediativo si articola nelle seguenti componenti:
  - *Tessuto urbano consolidato di antica formazione;*
  - *Tessuto urbano consolidato.*

## Capo II Tessuto urbano consolidato di antica formazione

### Art.39 Definizioni e obiettivi

1. Si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano un'identità storico culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.

### Art.40 Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale

1. Tale ambito è individuato sugli elaborati grafici del DP e PR.
2. Nella tavola PR3 Ambiti del tessuto urbano di antica formazione sono indicati:
  - le unità minime d'intervento;
  - l'identificazione degli edifici in base alla classificazione del tipo d'intervento consentito;
  - le quinte di riqualificazione (ridisegno tipologico delle porzioni prospettiche in contrasto con le preesistenze adiacenti;
3. L'unità di minimo intervento costituisce la porzione minima necessaria per potere operare con interventi che eccedono il restauro.

Qualora tra unità edilizie contigue esistano condizioni di proprietà frazionata, il perimetro dell'unità può estendersi a contenere le unità interessate, i cui proprietari dovranno congiuntamente intervenire.

Gli interventi ammessi dovranno essere oggetto di progetto globale coordinato, che potrà essere attuato in tempi diversi ed in modo indipendente per ogni singola proprietà immobiliare.

In mancanza di tale progetto non potranno essere autorizzati interventi episodici per singole parti di edificio.
4. Non è ammesso il recupero del sottotetto ai fini abitativi salvo il caso di sottotetti esistenti con altezza media utile ponderale  $\geq$  di mt 2.40
5. Per gli edifici situati a monte della strada SS Regina non più destinati ad attività agricola è consentito un ampliamento una tantum per adeguamento igienico sanitario nella misura massima di SIp pari a mq 15 e per altezza pari all'esistente.

6. Distanze: gli interventi edilizi diretti devono essere eseguiti nel rispetto delle norme del Codice Civile. E' ammessa la convenzione confinaria per interventi in deroga.
7. Altezze: non potrà superare l'esistente. E' ammissibile il riallineamento delle quote di gronda e di colmo con riferimento al tetto più alto tra edifici tra loro aderenti con un massimo di soprizzo pari a mt. 1.00 previa convenzione confinaria.
8. *Usi non consentiti*

Agricolo - A; Industria e artigianato - I; Terziario e commercio - T, nell'articolazione T1 esclusivamente per la voce "artigianato di servizio ai veicoli", T2, Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni, S7b, S9, S10, S11; Mobilità - M.

Le destinazioni funzionali esistenti al momento dell'adozione del Piano, non comprese nell'elencazione precedente, sono tollerate nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, e sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

9. La classificazione degli interventi e le modalità operative sono quelle di seguito indicati:

**9.1 Conservativi (Cn)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla consistenza dei beni storici, artistici, monumentali o d'interesse ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

Gli edifici che ricadono in questa categoria devono assolutamente conservare la loro struttura tipologica e la partizione dei solai. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali. E' vietata la chiusura di logge e porticati. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate quelle esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico/sanitario.

Gli interventi consentiti sono subordinati a permesso di costruire o Dia.

**9.2 Adeguativi (Ad)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla permanenza di aspetti di interesse storico, artistico o ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione

Gli edifici che ricadono in questa categoria di intervento devono mantenere la

sagoma esistente esterna. Per gli interventi di qualsiasi grado ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nello stato di fatto, in contrasto con i tipi circostanti.

In caso di ristrutturazione di fienili/rustici o di volumi accessori che presentino significativi elementi tipologici e compositivi dei prospetti, tipici dell'architettura rurale, ci si dovrà preoccupare del loro mantenimento e della loro valorizzazione.

Non è consentita la completa demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, seppur con sagoma e tipi dell'esistente.

Gli interventi consentiti sono subordinati a permesso di costruire o Dia ad eccezione nel caso d'intervento di cui al punto d) per cui è previsto l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato.

**9.3 Modificativi (Md)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla permanenza di aspetti di interesse storico, artistico, o ambientale sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione
- e) ricostruzione semplice parziale o totale (senza alterazioni di volumi, di perimetro al piano e di sagoma)
- f) ricomposizione volumetrica (senza aumento di volumi)

Concerne gli edifici modificati o alterati rispetto all'impianto originale. In questi casi è possibile la ricostruzione dell'edificio nel rispetto della superficie coperta e del volume salvo quegli adeguamenti derivanti dalla localizzazione, così da migliorarne la sua conformazione attuale. La ricostruzione dovrà avvenire nel perimetro dell'area di pertinenza e col volume esistente.

La demolizione riguarda le superfetazioni quali scale esterne, servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi chiusi quando risultino estranei alla logica progettuale originaria dell'edificio.

Il volume demolito può essere recuperato per il risanamento igienico dell'edificio principale depurato dalle superfetazioni.

Gli interventi consentiti sono subordinati a permesso di costruire o Dia sino al punto d), esclusivamente a Piano Attuativo i punti e) f) g).

**10.** Gli edifici accessori esistenti devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito.

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

Sono da considerarsi al servizio del fabbricato principale e non è quindi ammissibile un cambio di destinazione d'uso.

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

11. Per tutti gli interventi il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:

**11.1. Parti esterne, elementi di distribuzione della tipologia e spazi aperti**

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con materiali in uso nella tradizione locale.

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

Nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

### **11.2. Impianti ed uso di nuove tecnologie**

L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

### **11.3 Negozi e vetrine**

Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro-legno, legno.

Le chiusure esterne dovranno essere in legno o ferro; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

Non sono ammesse insegne a pannello al di fuori dell'apertura di vetrina

Sono ammesse insegne a bandiera solo nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.

E' vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

### **11.4. Parti strutturali**

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni e gli obiettivi del PGT. Nel caso di irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale.

Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui sopra. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i



rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

### **11.5. Parti non strutturali**

Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere caratteristiche di coerenza ambientale ed omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con coppi / marsigliesi in cotto o pietra. Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc..., dovrà essere valutata in sede di progetto. Eventuali pannelli solari e/o fotovoltaici possono essere inseriti a condizione che gli stessi siano integrati all'interno della copertura esistente o collocati sopra la stessa mantenendo la stessa inclinazione. I pannelli solari devono essere completamente lisci e non possono avere alcun tipo di serbatoio esterno.

E' prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. Nei casi in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione. Le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei colori della terra. Sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile della gamma di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

Il restauro di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici ecc..., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento ed indurimento della pietra. Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e

caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti, Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con aperture.

#### **Art.41 Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione di interesse ambientale a verde privato**

1. Tale ambito è individuato sugli elaborati grafici del DP e del PR e rappresenta le porzioni di territorio urbano, parzialmente edificate e caratterizzate dalla presenza di giardini e spazi a verde di particolare interesse paesaggistico tali da essere conservati in funzione anche di utilizzazioni future.

##### **2. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza – R, nell'articolazione R2; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T3, T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S10, S11, S12, S13.

##### **3. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono consentite opere di:

- a)** manutenzione ordinaria
- b)** manutenzione straordinaria
- c)** restauro e risanamento conservativo
- d)** ristrutturazione edilizia senza demolizione

4. Per tutti gli interventi il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:

##### **4.1. Parti esterne, elementi di distribuzione della tipologia e spazi aperti**

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la

conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con materiali in uso nella tradizione locale.

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

Nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

#### **4.2. Impianti ed uso di nuove tecnologie**

L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

#### **4.3. Parti strutturali**

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni e gli obiettivi del PGT. Nel caso di

irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale.

Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui sopra. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

#### **4.4. Parti non strutturali**

Le coperture dei fabbricati compresi negli ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione di interesse ambientale a verde privato devono avere caratteristiche di coerenza ambientale ed omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con coppi/marsigliesi in cotto o pietra. Le antenne radiotelevisive e paraboliche dovranno essere non più di una per unità edilizia. Non sono ammessi i corpi tecnici sopra le coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc..., dovrà essere valutata in sede di progetto. Eventuali pannelli solari e/o fotovoltaici possono essere inseriti a condizione che gli stessi siano integrati all'interno della copertura esistente o collocati sopra la stessa mantenendo la stessa inclinazione. I pannelli solari devono essere completamente lisci e non possono avere alcun tipo di serbatoio esterno.

E' prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. Nei casi in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione. Le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei colori della terra. Sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo gli

zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile della gamma di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

Il restauro di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici ecc..., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento ed indurimento della pietra. Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità edilizia non evidenzia la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti, Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti). Le parti in ferro recuperate dovranno garantire una soluzione omogenea per l'intero fronte, ed essere dimensionate compatibilmente con aperture.

## Capo III Tessuto urbano consolidato

### Art.42 Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale

1. Il PGT identifica come “Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale”, nell’elaborato di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un’edificazione a media densità, connotata da tipologie pluripiano isolate o a blocco, per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria e con limitata dotazione di verde pertinenziale.
2. *Usi non consentiti*  
Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.
3. *Mix funzionale – usi regolati*  
Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1/T3: max 40% SIp;
4. *Indici e parametri urbanistici - edilizi*  
Si applicano i seguenti indici e parametri:  
If = 0.8 mc./mq.  
H max = 7,00 mt  
N. massimo piani fuori terra = 2  
Rc(Sf) ≤ 40%  
Ip = 30% Sf  
A ≥ 1 albero/400 mq. Sf
5. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L.N. n. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino 2.40 mt. e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l’inserimento tipologico e formale.

**Art. 43 Piani Attuativi Vigenti - PAV**

1. Il PGT identifica con apposita simbologia grafica e numerazione progressiva le aree interessate da piani attuativi vigenti.
2. Per le aree incluse nel perimetro di PAV si applica il regime previsto dallo specifico piano e dalla relativa convenzione, con riferimento alla normativa del PRG vigente al tempo della sua approvazione.
3. Una volta scaduti i termini di efficacia, le aree incluse entro i perimetri di PAV sono soggette alla disciplina degli Ambiti per servizi di interesse generale, nonché alla disciplina degli Ambiti del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale secondo quanto specificato nella tabella di cui al comma 5.
4. Restano comunque ferme le obbligazioni di fare e di pagare non ancora adempite e le relative garanzie.
5. Piani attuativi vigenti

<b>numerazione progressiva</b>	<b>PAV</b>
<b>PAV1</b>	PL1, via Vecchia Regina, località Oseno Delibera Adozione n. 49 del 28.11.2009 Delibera Approvazione n. 8 del 15.04.2010
<b>PAV2</b>	PL2, via Vecchia Regina, località Oseno Delibera Adozione n. 25 del 26.11.2005 Delibera Approvazione n. 2 del 28.01.2006
<b>PAV3</b>	PL3, S.S. Regina Delibera Adozione n. 16 del 22.04.2009 Delibera Approvazione n. 36 del 06.10.2009
<b>PAV4</b>	PL4, via Vecchia Regina Delibera Adozione n. 26 del 26.11.2005 Delibera Approvazione n. 3 del 28.01.2006
<b>PAV5</b>	ATR3, S.S. Regina Delibera Adozione n. 15 del 22.04.2009 Delibera Approvazione n. 35 del 03.10.2009
<b>PAV6</b>	ATR5, via Vecchia Regina Delibera Adozione n. 29 del 29.11.2008 Delibera Approvazione n. 2 del 21.02.2009
<b>PAV7</b>	ATR6, via Vecchia Regina Delibera Adozione n. 12 del 29.06.2010

#### **Art.44 Ambito a tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistico-ricettiva**

1. Il PGT identifica come “Ambito a tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistica-ricettiva”, nell’elaborato PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, le porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di funzioni turistico - ricettive.

##### **2. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio T; nelle articolazioni T1, T2, T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S8, S9, S10, S11, S12, S13.

3. Sono ammesse le attività di ristorazione e ricreative/sportive purchè funzionalmente e dimensionalmente connesse di cui al precedente punto 2 in quanto parte integrante.

##### **4. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto ad eccezione degli ampliamenti che saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

ampliamenti una tantum nella misura massima del 40% della S.l.p. suddivisa in 25% massimo per la parte fuori terra e di il rimanente 15% in spazi interrati con adeguati requisiti igienico sanitari

H max = esistente

$R_c \leq 60\%$

$I_p = 30\% S_f$

$A \geq 1$  albero/100 mq. S<sub>f</sub>



---

## **Capo IV    Ambiti soggetti a trasformazione**

### **Art.45 Definizioni e obiettivi**

1. Per “Ambiti soggetti a trasformazione” si intende l’insieme delle parti di città, di recupero urbanistico o di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di interesse generale, e finalizzate a costituire nuove opportunità di qualificazione dei tessuti urbani esistenti. In esso sono compresi anche i Piani Attuativi vigenti. Tali trasformazioni sono individuate e regolate all’interno del DP, con particolare riferimento agli elaborati grafico-descrittivi DP8 e DP9.

---

## TITOLO VII - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Agricolo e Ambientale

#### Art. 46 Definizioni, criteri generali e componenti.

1. Con “Sistema Agricolo e Ambientale” si intende l’insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell’intero territorio comunale.
2. All’interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema Agricolo e Ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla tutela e alle salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso un’utilizzazione che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.
3. Gli stessi ambiti specificatamente destinati all’esercizio dell’attività agricola (“Ambito agricolo”), di cui all’47, appartengono al sistema ambientale in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo.
4. Il Sistema Agricolo e Ambientale si articola nelle seguenti componenti:
  - **Ambito agricolo;**
  - **Ambito di valore ambientale.**

#### Art. 47 Ambito agricolo

1. Il PGT identifica come “Ambito agricolo”, nell’elaborato di progetto PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale, le porzioni di territorio extraurbano contraddistinte da terreni a prato/pascolo. All’interno di tale ambito sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L.R. n. 12/05.

**2. Usi non consentiti**

Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

**3. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 12/05 art. 59, comma b) e cioè per l'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo è consentita la densità massima edilizia di 0.01mc./mq. con massimo di mc. 500 per azienda.

I volumi realizzabili per le attrezzature produttive necessarie alla conduzione del fondo nonché per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

H max = 7,00 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

**4.** Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

**5.** Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Sala Comacina di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000.

**6.** Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

**7.** In tali zone il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge.

**8.** La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 12/05.

**9.** Nei confronti di ambiti consolidati e/o di trasformazione previsti dal vigente PGT la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50, dai fabbricati di mt. 80, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.

**10.** In quest'ambito nessun movimento di terra può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

**11.** E' fatto divieto di asportare humus, terriccio o cotica erbosa di prati e boschi e del taglio di eventuali alberi di alto fusto. Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza

massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

12. Per gli edifici esistenti/adibiti all'attività agricola, e che si trovano a distanza dalle zone edificabili previste dal PGT inferiore a quelle del paragrafo 9, è consentito il proseguo dell'attività nel rispetto delle norme prescritte nel vigente Regolamento d'Igiene.
13. Per gli interventi su edifici "non più destinati" all'attività agricola (riferimento art. 62 della L.R. n. 12/05) la destinazione d'uso non più agricola deve essere certificata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio a forma autenticata. L'ufficio tecnico comunale ha facoltà di effettuare accertamenti ritenuti opportuni. Per gli edifici non più adibiti ad attività agricola è ammessa la loro ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso e con altezza pari all'esistente. Sono sempre ammessi – sotto il sedime dell'edificio – vani accessori e cisterne (non computabili ai fini volumetrici) con altezza massima di mt. 2.50. Destinazione d'uso abitativo/stagionale.
14. La ristrutturazione/demolizione e il recupero del sottotetto non sono ammessi.
15. Le aree a parcheggio, dove possibile realizzarle, dovranno essere a cielo libero con fondo in terra o lastricato in pietra; i muri di contenimento del terreno in pietrame e non devono essere chiusi sul fronte strada.
16. In assenza del collettore comunale l'autorizzazione è rilasciata dal comune se l'edificio è sito entro 1 km. dal lago.

#### **Art. 48 Ambito di valore ambientale**

1. Con "Ambito di valore ambientale" si intendono le aree e gli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.
2. All'interno di tutte le zone e ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili.  
L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.
3. Per gli interventi su edifici "non più destinati" all'attività agricola la destinazione d'uso non più agricola deve essere certificata dal proprietario con dichiarazione sostitutiva di atto notorio a forma autenticata. L'ufficio tecnico comunale ha facoltà di effettuare accertamenti ritenuti opportuni. Per gli edifici non più adibiti ad attività agricola è

ammessa la loro ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso in abitativo/stagionale ed ampliamento una tantum per adeguamento igienico sanitario nella misura massima di Slp pari a mq 15 e per altezza pari all'esistente.

Per gli edifici già accatastati come residenziale è ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione così come definito dall'art. 27 comma d) della L.R. 12/05.

Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici degli edifici circostanti ed è consentito esclusivamente l'uso dei materiali tipici della tradizione costruttiva locale.

4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
5. Le aree comprese in queste zone sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni di PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il PGT individui un'utilizzazione pubblica o una fruizione sociale di una parte delle aree.
6. All'interno di quest'ambito sono ricomprese anche le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti della L.R. n. 27/04 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.

#### 7. Usi non consentiti

Agricolo – A, nelle articolazioni A1, A2 per le voci “impianti e attrezzature per la produzione agricola” e “rimesse”, A3, A4, A5; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

#### 8. Sono vietati:

- l'abbattimento, il taglio, la potatura o qualsiasi altro intervento che possa arrecare danno agli alberi se non accompagnati da una relazione fitopatologica che giustifichi l'intervento;
- la riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- l'introduzione di essenze non autoctone;
- opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, in prossimità degli elementi vegetazionali, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità.

---

## **TITOLO VIII            NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Capo I            Norme finali**

#### **Art. 49 Componente geologica del PGT**

1. Il rilascio di Permesso di costruire o la Denuncia di inizio attività sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico esteso a tutto il territorio comunale, che costituisce parte integrante del presente PGT.

#### **Art. 50 Edifici in contrasto con il PGT**

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di ambito definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante PUA, o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Sono altresì consentiti, salvo per i casi di cui al successivo comma, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, senza aumento di SIp e/o volumetria e con mantenimento della destinazione d'uso, ad eccezione degli edifici esistenti in "Ambito di valore ambientale" per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 48.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al R.D. 27 luglio 1934, n.1265, e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, possono essere causa di danno per la salute pubblica, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati all'eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

#### **Art. 51 Immobili condonati**

1. Gli edifici e le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia e/o autorizzazione in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

## **Art. 52 Poteri di deroga**

1. Sono ammesse deroghe al Piano regolatore generale nei casi di cui all'art. 41 quater della L.N. n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e nel rispetto delle procedure ivi previste.

## **Capo II      Norme transitorie**

### **Art. 53 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PGT**

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente l'adozione del PGT, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere Permessi di costruire o procedere con Denuncia di inizio attività nel rispetto della precedente normativa.