

**Comune di Torno**  
**Provincia di Como**

# Piano di Governo del Territorio

*progettista*

arch. giovanni franchi

*collaboratori*

arch. barbara floris

arch. irene magni

**ottobre 2013**

*adozione Consiglio Comunale*  
*delibera n.                      del*

*il sindaco*

*il segretario*

*il tecnico*

**Piano delle Regole**

**PR4    Regole di attuazione**

## 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 ed edilizie	5
Art. 4	Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni del PGT	6

#### Capo II Parametri e indici urbanistici ed 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 e/o volumetria assegnata	13

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

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

#### Capo IV Prescrizioni generali e speciali

Art. 18	Criteri generali relativi agli usi del territorio	17
Art. 19	Usi del territorio	17
Art. 20	Usi assimilabili	20
Art. 21	Modifica di destinazione d'uso	20
Art. 22	Pertinenze/strutture accessorie	20
Art. 23	Aree di 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	23

#### Capo V Criteri paesistici, ambiti di rispetto e qualità urbana

Art. 26	Aree di rispetto attorno ai beni storico culturali e tutela dei beni archeologici	24
Art. 27	Tutela dell'ambiente e del paesaggio	24
Art. 28	Aree demaniali	25
Art. 29	Interventi in ambiti naturali	26
Art. 30	Ambiti di rispetto	26
Art. 31	Dotazione di verde	28
Art. 32	Muri di sostegno	28
Art. 33	Illuminazione degli spazi aperti	29

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

<b>Art. 34</b>	Modalità di attuazione del PGT	30
<b>Art. 35</b>	Intervento urbanistico preventivo	30
<b>Art. 36</b>	Intervento edilizio diretto	31
<b>Art. 37</b>	Permesso di costruire convenzionato	31

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

<b>Art. 38</b>	Sistemi territoriali	32
----------------	----------------------	----

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

<b>Art. 39</b>	Definizioni e componenti	33
----------------	--------------------------	----

**Capo II Tessuto urbano di antica formazione**

<b>Art. 40</b>	Definizioni e obiettivi	34
<b>Art. 41</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione a prevalente destinazione residenziale	34
<b>Art. 42</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione - ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale	40

**Capo III Tessuto urbano consolidato**

<b>Art. 43</b>	Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale	41
<b>Art. 44</b>	Ambito del tessuto urbano consolidato di interesse ambientale a verde privato	41
<b>Art. 45</b>	Ambito del tessuto urbano consolidato a destinazione speciale	45
<b>Art. 46</b>	Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistico-ricettiva	46
<b>Art. 47</b>	Piani attuativi vigenti	46

**Capo IV Ambiti soggetti a trasformazione**

<b>Art. 48</b>	Definizioni e obiettivi	48
----------------	-------------------------	----

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

<b>Art. 49</b>	Definizioni, criteri generali e componenti	49
<b>Art. 50</b>	Ambito agricolo	49
<b>Art. 51</b>	Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico	51
<b>Art. 52</b>	Area di valore ambientale di fruizione pubblica	53

## **TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Capo I        Norme finali**

<b>Art. 53</b>	Sistemi territoriali e zone omogenee	54
<b>Art. 54</b>	Componente geologica, idrogeologica e sismica	55
<b>Art. 55</b>	Edifici in contrasto con il PGT	55
<b>Art. 56</b>	Immobili condonati	56
<b>Art. 57</b>	Poteri di deroga	56

### **Capo II       Norme transitorie**

<b>Art. 58</b>	Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PGT	57
----------------	--	----

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I Generalità

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

1. Il Piano di Governo del Territorio di Torno definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PS) ed il Piano delle Regole (PR). Le presenti disposizioni normative costituiscono un riferimento per tutti gli atti del PGT e per tutte le trasformazioni urbanistiche ed opere edilizie per le quali, in base alla vigente legislazione, risulti necessaria l'acquisizione di un idoneo titolo abilitativo.
2. 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 ecologico.  
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.

3. Sono elementi costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

#### Elaborati del Documento di piano

<b>DP1</b>	Inquadramento territoriale ambientale	scala 1:10000
<b>DP2</b>	Rete Ecologica Regionale	scala 1:10000
<b>DP2.1</b>	Rete Ecologica Provinciale	scala 1:10000
<b>DP2.2</b>	Rete Ecologica Comunale	scala 1:5000
<b>DP3</b>	Uso del suolo territorio urbanizzato e pianificazione al contorno	scala 1:5000
<b>DP3.1</b>	Uso del suolo territorio extraurbano	scala 1:10000
<b>DP4</b>	Evoluzione storica degli insediamenti	scala 1:2000
<b>DP5</b>	Vincoli urbanistici e ambientali	scala 1:5000
<b>DP6</b>	Il paesaggio	scala 1:2000
<b>DP6.1</b>	Il paesaggio	scala 1:5000
<b>DP7</b>	Carta della sensibilità paesaggistica	scala 1:5000
<b>DP8</b>	Infrastrutture e mobilità	scala 1:5000
<b>DP9</b>	Istanze e proposte pervenute	scala 1:5000
<b>DP10</b>	Previsioni di piano	scala 1:2000
<b>DP10.1</b>	Previsioni di piano	scala 1:5000
<b>DP11</b>	Relazione - Modalità di intervento e schede Aree di Trasformazione	

**Elaborati del Piano dei servizi**

<b>PS1</b>	Sistema dei servizi e verifica dotazione	scala 1:2000
<b>PS2</b>	Sistema del verde	scala 1:5000
<b>PS3</b>	Stato dei sottoservizi: rete idrica	scala 1:5000
<b>PS3.1</b>	Stato dei sottoservizi: rete fognaria - metano	scala 1:2000
<b>PS4</b>	Relazione - Modalità di intervento e schede	

**Elaborati del Piano delle regole**

<b>PR1</b>	Ambiti del tessuto urbano consolidato	scala 1:2000
<b>PR2</b>	Ambiti del tessuto agricolo e ambientale	scala 1:5000
<b>PR3</b>	Ambiti del tessuto urbano di antica formazione	scala 1:1000
<b>PR4</b>	Regole di attuazione	

**Piani di Settore****Allegati**

Componente geologica, idrogeologica e sismica  
Studio reticolo idrico minore

**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.
3. In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del Pgt, prevalgono:
  - a) la previsione contenuta nel Piano dei servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
  - b) nel contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

**Art.3 Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche ed 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, a Permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività (Dia) o alla Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o all'Attività Edilizia Libera (AEL).

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 o della Segnalazione certificata di inizio attività o all'Attività Edilizia Libera.
4. Le sole previsioni del Piano delle Regole non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto a realizzarne a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali.

#### **Art.4 Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni del 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 il caso di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a) e b) c) della L.R. n. 12/05, e salvo quando stabilito dalle presenti norme.

## Capo II PARAMETRI E INDICI URBANISTICI/EDILIZI

### 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 di Governo del Territorio 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, nuova costruzione e ampliamento di edifici esistenti 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 perimetrali a delimitazione degli spazi, quali murature, vani scala, vetrate, e al netto delle seguenti superfici:

- a) portici e gallerie asservite ad uso pubblico;
- b) portici ad uso privato aperti almeno su due lati, collegati con l'edificio al piano terreno, quando non superino il 25% della superficie lorda di pavimento del piano; nel caso tale percentuale sia superiore vengono conteggiati interamente;
- c) terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 200; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;
- d) spazi fuori terra per impianti tecnologici e vani ascensori, strettamente dimensionati per l'uso;
- e) spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt. 2.40;
- f) 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;

**g)** autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di mt. 1,00 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;

**h)** sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a m. 1,00 e con altezza media ponderale non superiore a m. 2,20, non suddivisi in vani e aventi destinazione d'uso esclusivamente a ripostiglio/ locale di sgombero.

**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, di profondità non superiore a cm. 150.

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

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

**4. H = Altezza (mt)**

E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale, rilevato quale stato di fatto antecedentemente ai lavori (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o avente caratteristiche di abitabilità.

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. 2.20.

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.

Nel caso di edifici rustici, quali stalle e fienili, l'altezza si misura con riferimento all'imposta della struttura di copertura.

**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.  $I_p$  = indice di permeabilità (%)**

Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile  $S_p$  e la superficie fondiaria  $S_f$ . 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 3,00 mt., da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria  $S_f$  con arrotondamento all'unità superiore, secondo quanto specificato dalle norme di zona.

## **Art.7 Distanze**

### **1. Distanza dal ciglio stradale**

**1.1** 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).

**1.2** 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.

**1.3** 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.

## **2. Distanza dei fabbricati dai confini**

**2.1** E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà.

**2.2** 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.

**2.3** 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.

**2.4** 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.

## **3. Distanza fra i fabbricati**

**3.1** 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.

**3.2** La distanza minima tra pareti finestrate non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt 10.00.

**3.3** 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 10.00 mt, anche se entrambe le pareti sono cieche. Nel caso in cui gli edifici con pareti cieche si fronteggino per un tratto inferiore a 10.00 mt, la distanza minima tra le pareti deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 5.00 mt.

**3.4** Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza lorda fuori terra non sia superiore a mt 2.50, è ammessa la costruzione, all'interno del lotto, ad una distanza non inferiore a mt 5.00 dal fabbricato principale.

## **4. 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 o salvo specifica autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

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

1. Per manufatto interrato si intende il manufatto che, all'estradosso del solaio di copertura, risulti completamente sottostante la quota del terreno naturale, rilevato quale stato di fatto antecedentemente ai lavori.
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 urbanistica**

E' definita di pertinenza urbanistica 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.

1. L'area di pertinenza urbanistica è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione e strettamente necessarie per la verifica dei calcoli planivolumetrici, 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.).
2. 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.
3. 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.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o ampliamenti di edifici su lotti parzialmente edificati, 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 o altro titolo edilizio.

5. L'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 dovrà essere trascritta in apposito Registro comunale.
6. L'area di pertinenza si definisce saturata quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.
7. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PGT è considerata vincolata agli stessi un'area contigua, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura stabiliti per la relativa zona omogenea; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente all'ottenimento del titolo edilizio per la realizzazione dell'edificio, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

#### **Art.10 Utilizzazione degli indici e/o volumetria assegnata**

1. L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari, (It e If), 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, sulla quale esistono costruzioni, che si deve o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno verificati sul lotto originario.
3. Si intendono all'adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e quelle parzialmente edificate per la sola parte precedentemente non utilizzata per la verifica degli indici planivolumetrici.
4. Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, 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 e regionale 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 un'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 e con vincolo di sagoma 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'installazione di torri e tralicci per impianti radiocetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - 1.5 l'installazione 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 gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino 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 inedificato;

**1.8** gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

#### **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 sei 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, rimesse 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." salvo autorizzazioni specifiche emanate dagli organi competenti.

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 e/o sociale (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado, 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 attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani;

S10 attrezzature cimiteriali;

S11 aree a verde attrezzato;

S12 spazi pubblici pedonali;

Nelle articolazioni d'uso S1, S2, S3, S4, S5, S6 e S9 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

M3 stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante

## **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/strutture accessorie**

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.
2. Salvo particolari prescrizioni dei singoli ambiti le strutture accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:
  - 2.1 essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 mt;
  - 2.2 essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 mt salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto e non essere direttamente visibili dagli stessi;
  - 2.3 non superare l'altezza massima di 2,50 mt. misurata dallo spiccatto del marciapiede o da livello naturale del terreno attorno all'edificio fino all'estradosso del solaio di copertura. Nel caso di costruzione a confine di proprietà, con terreno confinante con quote differenti, l'altezza massima dovrà essere misurata dalla quota inferiore.
  - 2.4 avere superficie coperta complessiva non superiore al 2% della superficie fondiaria del lotto, con un massimo di mq. 10,00, salvo quanto in vigore in materia legislativa per le autorimesse;
  - 2.5 prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con l'edificazione circostante.

## 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, commercio con SIp  $\leq$  a mq. 400 ed 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 SIp

- 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 SIp 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 comma 2 della L. n. 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.
  4. Nel caso di frazioni di superficie (Slp), indicata al punto 1, 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. **8.1** 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.  
**8.2** Negli interventi di recupero edilizio all'interno degli ambiti di antica formazione esclusivamente per l'uso T1 non si applicano le regole di cui al presente articolo.
  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.



## Capo V Criteri paesistici, ambiti di rispetto e qualità urbana

### Art.26 Aree di rispetto attorno ai beni storico culturali e tutela dei beni archeologici

1. Per tutti gli edifici individuati ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PTCP ed indicati con apposito simbolo grafico all'interno delle tavole DP10 Previsioni di Piano e PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato è fatto divieto di nuova edificazione e/o ampliamenti fuori terra all'interno dell'area di rispetto individuata per ciascuno edificio.
2. Il PGT identifica come "Siti di interesse archeologico", nell'elaborato di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato la "Pietra pendula", i massi avelli in località Rasina, al Maas, Cascina Negrenza, Negrenza, ai Piazz e ritrovamenti di manufatti ceramici e metallici di epoca gallica in località Campione e Negrenza. Poiché non risulta possibile un'individuazione certa delle aree di interesse il PGT raccomanda che qualsiasi intervento che preveda scavi in prossimità delle stesse venga prioritariamente inoltrato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per il parere di competenza.

### Art.27 Tutela dell'ambiente e del paesaggio

1. Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto a titolo edilizio, 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 ed articolo 136 lettere c) e d) ) o siano segnalati dal PGT nell'elaborato grafico DP5 Vincoli urbanistici e ambientali 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...  
Devono essere inoltre applicate le regole contenute nel PPR (Piano Paesaggistico Regionale) con particolare riferimento agli articoli 16 bis, 17, 19, 22, 25, 26 e 27.
2. Il PGT, negli elaborati grafici DP6 Il paesaggio e DP10 Previsioni di piano, individua i punti panoramici ed i cono ottici locali ritenendoli meritevoli di attenzione. All'interno di tali visuali devono essere attentamente valutate tutte le trasformazioni proposte, sia naturali (quinte arboree, filari...) che artificiali (edifici, cartellonistica stradale e pubblicitaria, reti

tecnologiche) con l'obiettivo di tutelare prioritariamente la salvaguardia della percezione visiva.

3. 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 alla D.g.r. n. 9/2727 del 22.12.2011.

Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica vengono utilizzate le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.g.r. n.7/11045 8 novembre 2002. Per la determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento alla tavola DP7 Carta della sensibilità paesaggistica.

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

## **Art.28 Aree demaniali**

1. Nel caso di realizzazione di opere private inserite in ambiti appartenenti al demanio non è ammessa alcuna modifica dei sedimenti esistenti, sono altresì consentiti interventi di cui alle lettere a, b, c, d (ad esclusione della demolizione con ricostruzione) dell'art. 27 comma 1 L.R. 12/05.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono prioritariamente subordinati all'ottenimento del decreto di autorizzazione paesaggistica da parte della Provincia di Como e dell'Autorità di Bacino, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 19 comma 4 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e delle prescrizioni provinciali e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino.

3. L'attuazione di opere pubbliche o private di fruizione pubblica è ammessa a seguito di Conferenza dei servizi tra gli organi locali e sovracomunali di competenza.

### **Art.29 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.30 Ambiti di rispetto**

1. All'interno degli ambiti di rispetto vigono particolari limitazioni all'attività edilizia in genere, al fine di tutelare situazioni di particolare interesse pubblico e ambientale. Le disposizioni del presente articolo, in assenza di più restrittive disposizioni legislative, prevalgono su quelle delle altre norme di attuazione.
2. **Area di tutela dei pozzi d'acqua**

Gli ambiti di tutela dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile sono individuati con apposita simbologia nelle tavole del Documento di piano DP5 Vincoli urbanistici e ambientali e DP10 Previsioni di piano e negli elaborati grafici del Piano delle Regole ai sensi del D.lgs. 152/99 che definisce di tutela assoluta l'ambito finalizzato alla totale protezione del punto di sorgente, determinato con raggio di 10 mt. dal centro del pozzo. Le costruzioni che si trovano, in tutto o in parte, all'interno di tale ambito possono

essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione, di restauro scientifico, di risanamento conservativo, nonché, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e che non investano il suolo, di ristrutturazione edilizia.

Sulle aree libere sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione a verde del suolo e di ambientazione dell'impianto.

Il D.lgs. 152/99 indica, inoltre, un ambito di rispetto, determinato con raggio di 200 mt. dal punto di captazione, all'interno del quale sono escluse attività produttive e interventi edilizi che possano comportare un pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

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

### **3. Area di rispetto cimiteriale**

Gli ambiti di rispetto cimiteriale, individuati con apposita simbologia nelle tavole del Documento di piano, DP5 Vincoli urbanistici e ambientali e DP10 Previsioni di piano, e negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono soggetti ai disposti del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 e del DPR n. 285/90 e s.m.i.

L'edificabilità ammessa dal PGT nelle aree comprese all'interno di tale ambito potrà essere trasferita su aree contigue con la medesima destinazione di zona.

Per ragioni di interesse pubblico nell'ambito di rispetto cimiteriale possono essere realizzati: area a verde attrezzato, piste ciclabili, parcheggi pubblici, viabilità pubblica, cabine di trasformazione elettrica. All'interno dell'ambito di rispetto cimiteriale è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Non sono ammessi ampliamenti degli impianti cimiteriali, in relazione alle dimensioni minime dell'ambito di rispetto attuale, salvo un'eventuale traslazione della suddetta fascia di rispetto.

### **4. Vincolo di inedificabilità**

Tale ambito viene individuato graficamente nelle tavole DP10 Previsioni di piano e PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato a riconoscimento dell'alto valore paesaggistico rappresentato da una parte del Promontorio di Torno. Al suo interno non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione e per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### Art.31 Dotazione di verde

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 titolo edilizio diretto:

- 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 300 mq. di superficie fondiaria.

3. Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.
4. Le essenze utilizzate dovranno appartenere prevalentemente alle specie autoctone. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati, ai quali devono risultare compatibili anche a raggiunta maturità, e alle relative visuali.
5. I progetti di strade urbane e di quartiere dovranno prevedere, ove possibile, la messa a dimora di alberature, siepi e arbusti, finalizzata alla riqualificazione degli spazi urbani; i progetti per la realizzazione o la riqualificazione di strade extraurbane dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesistica di mitigazione ambientale delle scarpate, dei terrapieni e degli svincoli.

### Art.32 Muri di sostegno, terrazzamenti e recinzioni

1. E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali. Viene prescritto in ogni caso l'uso di tipologie, materiali e finiture tradizionali, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale. La costruzione di muri di sostegno è ammessa sino ad un'altezza massima di mt. 2,50, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati. Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate occorrerà un arretramento di almeno 60cm. per l'imposta dei manufatti eccedenti l'altezza massima e così via, da inerpire e munire di adeguato corredo vegetale.

2. Sono ammessi il consolidamento e la ricostruzione di muri di sostegno esistenti nelle condizioni originarie, con i possibili accorgimenti per migliorare l'inserimento ambientale.
3. E' prescritta la tutela dei muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico.
4. Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima di mt. 2 con una zoccolatura di altezza non superiore a mt. 0,50.

### **Art.33 Illuminazione degli spazi aperti**

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso. In tutto il territorio comunale l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione ed alla sicurezza dovrà essere conforme alle norme vigenti in materia.

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PGT

### Capo I Strumenti e programma di attuazione

#### Art.34 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 indicate negli elaborati DP5 Vincoli urbanistici e ambientali, DP10 Previsioni di piano, PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale e PR3 Ambiti del tessuto urbano di antica formazione e disciplinati nelle presenti regole di attuazione.

#### Art.35 Intervento urbanistico preventivo

1. E' da effettuarsi obbligatoriamente negli ambiti del territorio comunale individuati nella tavola DP10 Previsioni di piano.
2. I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa comunale sono:
  - a) Piano Particolareggiato di Esecuzione, di cui all'art. 13 della L.N. n.1150/42 (PPE);
  - b) Piani delle aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L.N. n.167/62 (PEEP);
  - c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L.N. n.865/71 (PIP);
  - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. n.457/78 (PR).

I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa privata sono:

  - e) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della L.N. n. 765/67 (PLC);
  - f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L.N. n. 457/78 (PR).
3. I Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli artt. 2 e 16 della L.N. n. 179/92 e successive modifiche, nonché alla L.R. n. 12/2005, sono assimilati ai Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente della L.N. n. 457/78 e come tali considerati PUA.
4. L'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) avviene nel rispetto delle modalità e delle procedure di cui alla L.R. n. 12/05 artt. 12/14 e 46.

**Art.36 Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento diretto.
2. Nelle zone dove sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.
3. L'intervento diretto è realizzabile attraverso Denuncia di inizio attività (Dia), Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) o Permesso di costruire e Attività Edilizia Libera.

**Art.37 Permesso di costruire convenzionato**

1. Il Permesso di costruire convenzionato è strumento previsto dal presente PGT; il suo utilizzo può essere ammesso, secondo quanto di seguito disciplinato, e comunque previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.
2. Il rilascio del titolo abilitativo relativo alla procedura del Permesso di costruire convenzionato deve essere preceduto dall'approvazione dello schema di convenzione da parte dell'organo comunale e dalla stipula della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.



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

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

#### **Art.38 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
2. I sistemi di cui ai punti c) e d) del precedente comma sono definiti dalle presenti regole di attuazione. Per il Sistema Infrastrutturale e il Sistema dei Servizi vengono definite apposite regole contenute nell’elaborato PS5 Relazione e modalità d’intervento.

---

## TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Insediativo

#### Art.39 Definizioni e componenti

1. Con “Sistema Insediativo” si intende l’insieme degli ambiti urbani edificati ed edificabili costitutivi dell’organismo urbano. Gli interventi all’interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero ed 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;**
  - **Ambiti soggetti a trasformazione.**

## Capo II Tessuto urbano consolidato di antica formazione

### Art.40 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.41 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 identificati gli edifici in base alla classificazione del tipo d'intervento consentito.
3. 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.
4. Distanze: gli interventi edilizi diretti devono essere eseguiti nel rispetto delle norme del Codice Civile. E' ammessa la convenzione confinaria per interventi in deroga.
5. 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 sopralzo pari a mt. 1.00 previa convenzione confinaria.

#### 6. *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; 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.

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

**7.1 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.

**7.2 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.

**7.3 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 titolo edilizio diretto sino al punto d), esclusivamente a Piano Attuativo i punti e) ed f).

- 8.** 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.

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

**9.1. 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.

### **9.2. 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.

Per gli elementi tecnologici (antenne, parabole, pannelli solari/fotovoltaici) si raccomanda una colorazione il più possibile omogenea a dove gli stessi devono essere posizionati (ad esempio parabole di colore marrone su tetti con manti in laterizio).

Per gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione integrale dell'edificio si dovrà privilegiare il posizionamento degli elementi tecnologici sulla copertura, eccezion fatta per i pannelli, che prioritariamente dovranno essere installati nell'area di pertinenza ed opportunamente inseriti dal punto di vista ambientale.

Per gli edifici esistenti si dovrà evitare un frazionamento eccessivo di elementi tecnologici (parabole) ed il loro posizionamento su terrazzi e balconi.

### **9.3 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 commerciali, 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.

#### **9.4. 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.

#### **9.5. 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 evidenzi 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.42 Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione – ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale**

1. Tale ambito è individuato nella tavola di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato e rappresenta le porzioni di territorio urbano interessate dalle ville di interesse storico e/o di particolare valore architettonico con i relativi contesti di pregio ambientale, quali giardini, parchi e pertinenze.

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

Agricolo - A; Industria e artigianato - I; Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1 esclusivamente per le voci "esercizio di vicinato", "attività per la ristorazione", "pubblici esercizi con superficie utile fino a 150 mq", "artigianato di servizio", "artigianato di servizio ai veicoli", T2, T5, 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.

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

esistente

H max = esistente

N. massimo piani fuori terra = esistenti

4. 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

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

6. Ad eccezione degli edifici sottoposti a vincolo monumentale ex lege 1089/39 è consentito un ampliamento un tantum pari al 10% del volume esistente fino ad un massimo di 100 mc. in coerenza con le tipologie architettoniche esistenti e con il contesto ambientale circostante.

E' inoltre ammesso il mutamento di destinazione d'uso che determini un incremento della dotazione di servizi rispetto alle destinazioni esistenti.

7. Gli interventi di cui al comma 6 sono subordinati a Permesso di costruire convenzionato.

8. Tutti gli interventi devono perseguire la conservazione/riqualificazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistico-decorativi propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza ed eventuali accessori.

## Capo III Tessuto urbano consolidato

### Art.43 Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale

1. Il PGT identifica come "Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione 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 dotazione di verde pertinenziale.
2. *Usi non consentiti*  
Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S9, S10; Mobilità – M.
3. *Indici e parametri urbanistici - edilizi*  
Si applicano i seguenti indici e parametri:  
If = 1,00 mc./mq.  
H max = 7,50 mt  
N. massimo piani fuori terra = 2  
Rc(Sf) ≤ 40%  
Ip = 30% Sf  
A ≥ 1 albero/200 mq. Sf
4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del PGT, 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.44 Ambito del tessuto urbano consolidato di interesse ambientale a verde privato

1. Tale ambito è individuato nella tavola di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato e rappresenta le porzioni di territorio urbano parzialmente edificate e le parti di territorio di mezza costa a margine dei vecchi nuclei 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, nell’articolazione T1 esclusivamente per le voci “esercizio di vicinato”, “pubblici esercizi con superficie utile fino a 150 mq”, “artigianato di servizio”, “artigianato di servizio ai veicoli”, T2, T3, T4, T5; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

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

È consentito un ampliamento una tantum pari al 20% del volume esistente in coerenza con le tipologie architettoniche esistenti e con il contesto ambientale circostante

H max = esistente

N. massimo piani fuori terra = esistenti

$Rc(Sf) \leq 40\%$

$I_p = 30\% Sf$

**4. Sono inoltre consentite opere di:**

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

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

**5.1. 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 ed 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.

### **5.2. 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.

### **5.3. 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.

### **5.4. 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 evidenzi 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.45 Ambito del tessuto urbano consolidato a destinazione speciale**

1. Il PGT identifica come "Ambito del tessuto urbano consolidato a destinazione speciale", nell'elaborato PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato la porzione di territorio caratterizzata dal compendio di Villa Mia, sede di rappresentanza diplomatica.

2. *Usi non consentiti*

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

3. L'unico uso ammesso riguarda attività terziarie connesse alle esigenze politiche della rappresentanza diplomatica. È inoltre consentita la residenza a servizio dell'espletamento delle funzioni sopraelencate.

4. *Indici e parametri urbanistici - edilizi*

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

Si applicano i seguenti indici e parametri:

Volumetria max ammessa = 9.000,00 mc.

H max = 6,00 mt., comunque non eccedente la linea di gronda della Chiesetta esistente

$R_c \leq 40\%$

$I_p = 30\% S_f$

$A \geq 1$  albero/100 mq.  $S_f$

5. *Prescrizioni speciali*

Il sedime dove insediare nuove eventuali edificazioni deve essere individuato prioritariamente verso via Torrazza. Eventuali nuovi volumi dovranno porre massima attenzione all'inserimento ambientale ed essere collocati in prossimità di edifici esistenti in modo tale da salvaguardare la vegetazione del parco esistente e le relative piantumazioni di pregio.

L'eventuale nuova volumetria dovrà essere convenzionata alla cessione di una porzione di area di proprietà da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico così come individuata in cartografia.

## **Art.46 Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistico - ricettiva**

1. Il PGT identifica come “Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione turistico - 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.

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:

per i comparti “Villa Flora” e “Glavjc” è consentito un ampliamento una tantum nella misura massima del 40% della S.l.p. suddivisa in 25% massimo per la parte fuori terra ed il rimanente 15% in spazi interrati con adeguati requisiti igienico sanitari.

$H_{max} = \text{esistente}$

$R_c \leq 60\%$

$I_p = 30\% S_f$

$A \geq 1 \text{ albero}/100 \text{ mq. } S_f$

Per tutti gli altri edifici inseriti in Ambito a prevalente destinazione turistico-ricettiva sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione così come indicato all’art. 41 comma 7.2 Adeguativi (Ad) dell’Ambito del tessuto urbano consolidato di antica formazione.

## **Art. 47 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 adempiute e le relative garanzie.

#### 5. Piani attuativi vigenti

<b>identificazione attuale</b>	<b>PAV</b>	<b>Ambito</b>
<b>PAV1</b>	PL3, via Poggi (mappale 1857 e altri) del. Adozione n. 8 del 26.03.2009 del. Approvazione n. 12 del 25.05.2011	Ambito del tessuto urbano consolidato di antica formazione di interesse ambientale a verde privato
	Piano di Recupero, via Poggi (mappale 2309 e altri) del. Adozione n. 14 del 18.04.2011 del. Approvazione n. 34 del 03.11.2011	Ambito del tessuto urbano consolidato di antica formazione – ville storiche e relativi contesti di pregio storico, architettonico ed ambientale
	Piano di Recupero, via Poggi n. 7 (mappale 4495 e altri) del. Adozione n. 15 del 18.04.2011 del. Approvazione n. 33 del 03.11.2011	Ambito del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale



---

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

### **Art.48 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. Tali trasformazioni sono individuate e regolate all’interno del DP, con particolare riferimento agli elaborati grafico-descrittivi DP10 e DP11.

## TITOLO V - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

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

#### Art.49 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, identificati nell’elaborato di progetto PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale.
2. All’interno delle zone e degli ambiti costitutivi il Sistema Agricolo e Ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla tutela e alla salvaguardia dell’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’art. 50, 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 paesaggistico ed ecologico.**
5. All’interno del Sistema Agricolo e Ambientale è individuata con apposito perimetro un’area di valore ambientale che corrisponde alla parte di rilevanza paesaggistica limitrofa al sistema del territorio urbanizzato per la quale il progetto di PGT prevede una sua diffusa riqualificazione e fruizione pubblica.

#### Art.50 Ambito agricolo

1. Il PGT identifica come “Ambito agricolo” nella tavola di progetto PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale le porzioni di territorio extraurbano contraddistinte per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti a supporto dell’attività agricola, costituiscono l’elemento fondamentale del potenziale agricolo locale. 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 un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 5.000.**

**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 costruire, 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 dalla 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. 100, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.**

10. In quest'ambito nessun movimento che comporti modifica della morfologia del terreno può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.
11. E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno e di asportarne lo strato superficiale con esclusione delle normali pratiche colturali e modificare il deflusso naturale delle acque meteoriche. Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima mt. 1.50 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali. Per i muri di sostegno ed i terrazzamenti si rimanda all'art. 32 delle presenti regole.
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, nonché adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con ampliamento, una tantum, massimo di 100 mc.  
Per volume esistente sono da intendersi eventuali ampliamenti già realizzati in precedenza alla data di adozione del PGT.  
La ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione non è ammessa.  
In merito alle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici qualsiasi intervento in ampliamento dovrà tener conto della forma, della composizione materica, della pendenza della copertura e degli sporti di gronda in modo tale da rispettare i caratteri tipologici tradizionali.
14. Le aree a parcheggio, dove possibile realizzarle, dovranno essere a cielo libero con fondo in terra/ghiaia o lastricato in pietra; i muri di contenimento del terreno in pietrame e non devono essere chiusi sul fronte strada.

#### **Art.51 Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico**

1. Con "Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico" nella tavola di progetto PR2 Ambiti del tessuto agricolo e 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 tutti gli 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 (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, nonché adeguamento igienico, tecnologico e funzionale con ampliamento, una tantum, massimo di 100 mc.

Per volume esistente sono da intendersi eventuali ampliamenti già realizzati in precedenza alla data di adozione del PGT.

La ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione non è ammessa.

In merito alle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici qualsiasi intervento in ampliamento dovrà tener conto della forma, della composizione materica, della pendenza della copertura e degli sporti di gronda in modo tale da rispettare i caratteri tipologici tradizionali.

4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
5. Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposti 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, A3 per le voci "impianti, rimesse e attrezzature per la produzione agricola", 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 se non autorizzate dagli enti competenti;
- 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.

### **Art.52 Area di valore ambientale di fruizione pubblica**

1. Con "Area di valore ambientale di fruizione pubblica" nella tavola di progetto PR2 Ambiti del tessuto agricolo e ambientale si intende la fascia di rilevanza paesaggistica a monte dell'abitato in parte boscata ed in parte storicamente terrazzata, frammentata tra orti e spazi poco utilizzati.
2. Tale porzione di territorio è ricompresa all'interno dell'Ambito agricolo e dell'Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico e di conseguenza si applicano le regole di cui ai precedenti artt. 50 e 51.
3. Il comune di Torno per quest'area si impegna a promuovere ed organizzare una programmata azione amministrativa a tutela del sistema paesaggistico impegnandosi a sottoscrivere convenzioni con i proprietari dei terreni al fine di realizzare azioni di tutela e valorizzazione ambientali, mirati alla salvaguardia del paesaggio agricolo tradizionale (consolidamento di porzioni di terrazzamento, riordino e riqualificazione di orti, recinzioni e manufatti di servizio), al recupero delle aree degradate tramite interventi di rinaturazione ambientale ed idrogeologica, alla tutela delle aree e degli ambienti naturali di pregio (aree boscate, corsi d'acqua, etc), alla conservazione e al recupero dei percorsi storici paesaggistici ed alla realizzazione di percorsi di fruizione (percorsi pedonali, punti di sosta e relative attrezzature).

## TITOLO VI NORME FINALI E TRANSITORIE

### Capo I Norme finali

#### Art.53 Sistemi territoriali e zone omogenee

1. La disciplina urbanistica del territorio comunale viene articolata in riferimento ai quattro sistemi territoriali di cui all'art. 38 delle presenti Regole, puntualmente disciplinati dai differenti atti di pianificazione costitutivi del PGT:

- a) Sistema Infrastrutturale - Piano dei Servizi
- b) Sistema dei Servizi – Piano dei Servizi
- c) Sistema Insediativo – Documento di Piano e Piano delle Regole
- d) Sistema Agricolo e Ambientale – Piano delle Regole

2. Le diverse componenti costitutive i sistemi territoriali di cui sopra coincidono con le “zone omogenee”, definite all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 nei modi di seguito specificati.

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 il territorio comunale di Torno viene suddiviso in zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:

- Zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi;
- Zona B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle Zone A, in cui la superficie coperta esistente non sia inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui al punto precedente;
- Zone E: le parti del territorio destinate ad uso agricolo;
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di rilevanza sovralocale.

Al fine delle prescrizioni del PGT, le zone territoriali omogenee, di cui sopra sono state coordinate secondo le seguenti corrispondenze:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione di cui al Titolo IV, Capo II delle Regole di attuazione: Zona A

- Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al Titolo IV, Capo III delle Regole di attuazione: Zona B, Zona C
- Ambiti di trasformazione di cui al paragrafo 4.5 dell'elaborato DP11 Relazione - Modalità d'intervento e schede AT: Zona C
- Sistema agricolo e ambientale di cui al Titolo V, Capo I delle Regole di attuazione: Zona E
- Sistema dei servizi di cui ai paragrafi 3.5, 3.6 dell'elaborato PS5 Relazione e modalità d'intervento: Zona F

#### **Art.54 Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT**

1. Lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi dell'art. 57 del Titolo II della L.R. 12/2005 e s.m.i. è parte integrante del PGT.
2. Le norme dello Studio geologico (componente geologica, idrogeologica e sismica) costituiscono parte integrante delle norme del presente PGT e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere prevalente su tutte le altre previsioni di PGT.
3. Il rilascio del titolo edilizio diretto è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico esteso a tutto il territorio comunale, comprensivo del Reticolo Idrico Minore allegato.

#### **Art.55 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 Slp e/o volumetria e con mantenimento della destinazione d'uso, ad eccezione degli edifici esistenti in "Ambito di valore ambientale paesaggistico ed ecologico" per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 51.
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.56 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.57 Poteri di deroga**

1. A sensi dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi e dai Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati all'art. 19 della L.R. n. 6/1989.

## **Capo II    Norme transitorie**

### **Art.58 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PGT**

1. I titoli edilizi rilasciati ed efficaci in data antecedente l'adozione del PGT, rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra è possibile richiedere titoli edilizi in conformità alla normativa vigente al momento della presentazione dell'istanza.