

CITTA' DI OGGIONO  
Provincia di Lecco



Piazza Giuseppe Garibaldi, 14 - Oggiono 23848 (Lc)

Variante generale al PGT  
Piano delle Regole  
ex art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

**Elaborato modificato a seguito del parere motivato**



Norme di attuazione

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Approvazione degli atti di Variante al Pgt

D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Ottobre 2018

## Gruppo di lavoro

---

Studio SosTer  
*Giorgio Graj*

Progettisti variante generale PGT

*Luca Terlizzi (incaricato)*  
*Paola Campi (collaborazione)*

Redazione VAS

## Città di Oggiono

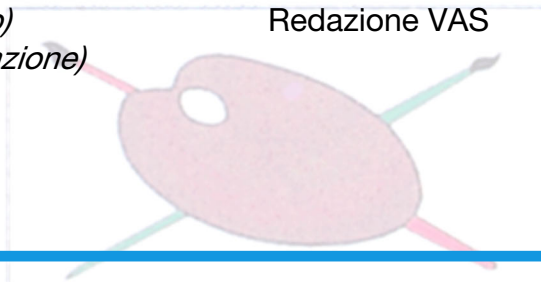
---

Roberto Ferrari  
Giuseppina Gerosa

Sindaco  
Assessore Governo del territorio, sportello  
unico attività produttive, mobilità e trasporti,  
rapporti con l'autorità di bacino del Lario e  
dei laghi minori

Andrea Ferrigato

Settore Governo del Territorio, Edilizia e  
Urbanistica





## INDICE

### TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag. 01
Art. 2	Struttura ed elaborati costitutivi del Piano delle Regole	pag. 01
Art. 3	Applicazione della normativa del Piano delle Regole	pag. 02
Art. 4	Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi	pag. 03
Art. 5	Definizione degli interventi edilizi	pag. 11
Art. 6	Distanze	pag. 11
Art. 7	Aree di pertinenza e asservimento volumetrico	pag. 12
Art. 8	Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 13
Art. 9	Parcheggi privati di pertinenza	pag. 23
Art. 10	Attuazione del PGT	pag. 25
Art. 11	Disciplina degli istituti della perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica	pag. 27
Art. 12	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate	pag. 31

### TITOLO II DISCIPLINA DELLE AREE OMOGENEE DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 13	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee	pag. 33
Art. 14	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato ed edificato	pag. 34

#### *Capo I*

#### *Disciplina delle aree del tessuto urbano consolidato*

Art. 15	Tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS)	pag. 39
Art. 16	Aree di carattere prevalentemente residenziale: B.1; B.2; B.3	pag. 45
Art. 17	Aree edificate di prevalente interesse ambientale: B.4	pag. 47
Art. 18	Aree di carattere prevalentemente non residenziale: D.1, D.2, D.3.	pag. 48
Art. 19	Aree per attività turistico ricettive - TR	pag. 50
Art. 20	Aree soggette a particolari prescrizioni: APS e APC	pag. 51
Art. 21	Verde urbano di connessione ambientale e ricomposizione paesaggistica	pag. 51

#### *Capo II*

#### *Disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato*

Art. 22	Aree destinate all'agricoltura	pag. 53
Art. 23	Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE)	pag. 57
Art. 24	Edifici non più adibiti all'uso agricolo ubicati negli ambiti del sistema rurale paesistico-ambientale	pag. 59
Art. 25	Viabilità esistente e di progetto	pag. 61
Art. 26	Aree disciplinate dal Documento di Piano	pag. 62
Art. 27	Aree disciplinate dal Piano dei Servizi	pag. 62



### **TITOLO III TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI**

Art. 28	Vincoli e salvaguardie	pag. 63
Art. 29	Aree di interesse a e rischio archeologico	pag. 64
Art. 30	Fasce e ambiti di rispetto dettati dalla normativa vigente	pag. 65
Art. 31	Allevamenti zootecnici	pag. 67
Art. 32	Norme generali in materia di tutela ambientale applicabili negli interventi urbanistici ed edilizi	pag. 67

### **TITOLO IV DISCIPLINA DEL PAESAGGIO**

Art. 33	Disciplina dei beni paesaggistici	pag. 68
Art. 34	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 68

### **TITOLO V NORME SETTORIALI**

Art. 35	Disciplina del commercio e dei pubblici esercizi	pag. 69
Art. 36	Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 70
Art. 37	Impianti per servizi di telecomunicazione (SRB)	pag. 71
Art. 38	Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici	pag. 72
Art. 39	Fabbricati accessori	pag. 72
Art. 40	Recinzioni e sostegni ed accessi carrabili ai lotti	pag. 73
Art. 41	Disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica	pag. 73
Art. 42	Pianificazione complementare comunale vigente	pag. 74

### **ALLEGATI**

Allegato 1	Schede degli ambiti del tessuto urbano consolidato con prescrizioni specifiche di intervento (APS)
Allegato 2	Schede degli ambiti del tessuto urbano consolidato soggetti a pianificazione convenzionata (APC)
Allegato 3	Schede di disciplina delle aree per attività turistico - ricettive (TR) esistenti
Allegato 4	Schede dei beni storico-artistico-monumentali vincolati



## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### ART.1 CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

- 1.1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e costituisce, congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, un'articolazione del PGT. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.2. Il Piano delle Regole individua, definisce e norma all'interno dell'intero territorio comunale:
  - a) gli ambiti del tessuto urbano consolidato storico e di recente formazione;
  - b) gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
  - c) le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d) le aree destinate all'agricoltura;
  - e) le aree del sistema rurale paesistico ambientale;
  - f) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. Inoltre, per gli ambiti sopra identificati al punto a), identifica i parametri di cui al comma 3 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i. da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione edilizia.
- 1.4. Il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore
- 1.5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 1.6. Fatto salvo quanto previsto dalle specifiche norme d'ambito di cui al Titolo III, per gli edifici incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti, esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
- 1.7. Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano modifica della destinazione d'uso né incremento di SLP, di V e di Sc

### ART.2 STRUTTURA ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

- 2.1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalla relazione tecnico illustrativa e dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dai seguenti elaborati:

PR01	Carta dell'evoluzione storica	Scala non nota
PR02	Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp	scala 1:5.000
PR03	Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica	scala 1:5.000
PR04	Carta della sensibilità Paesaggistica	scala 1:5.000
PR05	Carta del Piano delle Regole	scala 1:5.000
PR06/a	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR06/b	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR06/c	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000



PR06/d	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR06/e	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR06/f	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR07/a	Carta delle modalità di intervento centro storico	scala 1:1.000
PR07/b	Carta delle modalità di intervento nuclei antica formazione	scala 1:1.000
PR08	Carta di sovrapposizione del Piano delle Regole con le classi di fattibilità geologica	scala 1:5.000
PR09	Carta di sovrapposizione del Piano delle Regole con il Piano di Zonizzazione Acustica	scala 1:5.000
PR10	Carta di sovrapposizione delle aree soggette a particolari prescrizioni con il sistema dei vincoli e delle tutele	scala 1:5.000

- 2.2. In ordine alla Componente geologica, idrogeologica e sismica, il Piano delle Regole è da intendersi integrato dai vigenti documenti che compongono lo studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, redatto ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005 della L.R. 12/2005, approvato con delibera di C.C. n. 83 del 16 dicembre 2013, e dalle disposizioni normative che lo accompagnano.
- 2.3. Le presenti Disposizioni attuative del Piano delle Regole si intendono integrate dalle norme del commercio approvate con delibera di C.C. n. 83 del 16 dicembre 2013.
- 2.4. Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:
- nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le presenti Disposizioni, queste ultime;
  - nel caso di difformità tra elaborati appartenenti ad atti diversi del Piano di governo del territorio, prevalgono: x) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità; y) e, 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;
  - nel caso di difformità fra articoli delle Disposizioni attuative prevale l'articolo più restrittivo.
- Infine, in caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggior specializzazione.

### ART.3 APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

- 3.1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi statali e regionali vigenti, alle disposizioni prescrittive della programmazione sovraordinata prevalente (Piano di indirizzo forestale, Piano faunistico-venatorio territoriale, Piano stralcio di Assetto Idrogeologico PAI e Piano Regionale gestione rischio alluvioni, etc.), alla disciplina delle presenti norme, integrata con le norme geologiche, idrogeologiche e sismiche, del commercio e del regolamento del sottosuolo, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti e strumenti di settore comunali (Studio del Reticolo Idrografico minore e regolamento di Polizia Idraulica, Piano Regolatore Cimiteriale, Piano di zonizzazione acustica, etc.)
- 3.2. L'elenco sopra riportato ha efficacia meramente indicativa; nel caso di modifica verrà aggiornato ad iniziativa del Comune e dell'aggiornamento verrà data comunicazione al Consiglio Comunale e mediante pubblicazione sul sito web del Comune. Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti Atti e Piani sono regolati dalla legge.
- 3.3. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
- 3.4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rimanda:



- a) ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) ed in particolare si rimanda ai Criteri di attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana
  - b) alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni. Queste ultime sono da intendersi prevalenti ed immediatamente applicabili anche in caso di contrasto con le presenti norme ove non ancora adeguate.
- 3.5. Ove non in contrasto con norme di settore di maggiore restrittività, le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
- 3.6. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) e salvo quelle previste dalle norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale, ove ne ricorrano le condizioni.
- 3.7. In tutte le zone di trasformazione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, il Comune, in conseguenza dell'approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'art. 18 della Legge Urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni "espropriabilità delle aree urbane", relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.
- 3.8. Per gli edifici non presenti e raffigurati dal Database topografico assunto per la redazione della cartografia della variante generale al Piano di governo del territorio, ma catastalmente presenti, si applica la disciplina dell'ambito di appartenenza, o se interno al nucleo di antica formazione, quella della categoria di appartenenza dell'edificio più prossimo.
- 3.9. Sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni provinciali, con particolare riferimento alle disposizioni di PTCP in materia paesistica e di rischio idraulico quali:
- il Titolo VII delle NdA di PTCP "La dimensione paesaggistica del PTCP";
  - l'Allegato 2 alle Norme che fornisce indirizzi alla pianificazione comunale per la tutela del paesaggio;
  - il "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale";
  - il "Quadro di riferimento paesaggistico provinciale e indirizzi di tutela" del PTCP.

#### ART.4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

- 4.1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, valgono le definizioni di seguito elencate. Per i Nuclei di Antica Formazione le presenti norme, dettano disposizioni specifiche o aggiuntive.
- 4.2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:
- a) **St = Superficie territoriale (mq.)** superficie reale della porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica comprensiva della superficie fondiaria e delle aree per le dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti e previste da cedere al Comune.
  - b) **Sf = Superficie fondiaria (mq.)** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio, costituita dalla superficie territoriale St al netto delle aree per dotazioni territoriali. Nei casi non ricompresi in ambiti di pianificazione esecutiva, è la superficie avente azzonamento uniforme e direttamente edificabile o asservita dalle costruzioni realizzate, per le aree già edificate.
  - c) **It = Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):** quantità massima di superficie lorda realizzabile per ogni unità di superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente, da applicarsi nello sviluppo di Piani attuativi, al netto delle quote eventualmente previste dall'indice di compensazione territoriale (Ic) e dall'indice premiale (Ip).



- d) **If** = Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq): quantità massima di superficie lorda realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente, da applicarsi per gli interventi diretti e nei Permessi di costruire convenzionati, al netto delle quote eventualmente previste dall'indice di compensazione territoriale (Ic) e dall'indice premiale (Ip). Per questi ultimi, al fine del calcolo della SIp edificabile, l'indice di edificabilità fondiaria If si applica alla superficie dell'intero lotto di intervento comprensiva anche delle eventuali aree di cessione per dotazioni territoriali.
- e) **Ic** = SIp/St (Indice di Compensazione): capacità edificatoria aggiuntiva massima realizzabile per ogni unità di superficie territoriale o fondiaria da reperire nelle modalità definite dalle presenti norme.
- f) **Ip** = SIp/St (Indice premiale): l'incremento consentito di It e di If, assegnabile ad un ambito in rapporto alla St o Sf, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.
- g) **Dotazioni territoriali (DT)** = insieme delle infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione, primaria e secondaria, e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- h) **Slp = superficie lorda (mq)**: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati, interrati e soprapalcati, comprese nel profilo perimetrale esterno delle pareti di chiusura dell'edificio, escluse le superfici accessorie (Sa), e dedotte tutte le superfici computabili in deroga secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico, recupero sottotetti, vani seminterrati, etc..., ove ne ricorrano le condizioni. La modalità di calcolo della SLP esposta al presente punto deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni di Piano.  
Sono comprese le superfici ottenute mediante la proiezione verticale sul piano orizzontale di pannelli solari e/o fotovoltaici, relativi a campi/impianti fotovoltaici indipendenti non integrati volti alla vendita di energia, ove installati al suolo, con potenza complessiva di picco superiore a 20 kW.
- i) **Sa = Superfici accessorie**: superfici di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'edificio o unità immobiliare medesima, misurata al lordo di tutte le murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.  
La superficie accessoria ricomprende:
- i. i portici e le gallerie pedonali
  - ii. le logge, i balconi, i ballatoi, i terrazzi e le verande aperti per almeno un lato e dei patii o cavedi a cielo libero;
  - iii. Le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono invece escluse dal computo della superficie accessoria e utile.
  - iv. Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, prive dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio. Ai soli fini del calcolo delle superfici accessorie, si considerano seminterrate le sagome volumetriche sporgenti fino ad un massimo di m 1,25 dal profilo del terreno naturale determinate con la media ponderale (area delle facciate all'intradosso della soletta del piano terra / intero perimetro del piano seminterrato-interrato). Ai fini del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 si applicano le definizioni contenute nella stessa.
  - v. gli spazi e locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nel limite massimo previsto pari a 1 mq/10mc e altezza massima interna di m. 2,50, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - vi. i sottotetti accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza media ponderale (volume netto/superficie netta) pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie



utile. Sono da intendersi esclusi dal computo della superficie accessoria e della superficie utile i sottotetti accessibili e praticabili al di sotto del 1,50 m;

- vii. i vani scala interni alle unità immobiliari, computati in proiezione orizzontale, una sola volta;
- viii. le parti comuni a più unità immobiliari, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, e gli spazi di collegamento verticale - quali rampe, scale, ascensori e/o impianti di sollevamento e relativi sbarchi e gli androni condominiali - i quali sono da intendersi esclusi dal computo della superficie accessoria utile e lorda
- ix. i volumi tecnici Vt

Per gli insediamenti non residenziali, oltre ai casi di cui al precedente punto, sono computabili come superficie accessoria:

- x. le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- xi. le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- xii. le superfici dei corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dal comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo).
- xiii. qualunque tipo di spazio esterno di esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni non superiore al 20% della superficie esistente adibita alla vendita o somministrazione di alimenti e bevande, comunque non oltre la misura massima di 30 mq. Le stesse dovranno essere soggette alla verifica delle distanze di cui al successivo art. 6.

Le costruzioni accessorie devono comunque soddisfare le prescrizioni di cui all'art. 39 delle presenti norme.

- j) **Stot = Superficie totale (mq):** somma delle superfici (Slp + Sa) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
- k) **Su = superficie utile (mq):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci e vani di porte e finestre.
- l) **Sc = superficie coperta (mq):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale fuori terra dell'edificio emergente dal profilo naturale, principale o secondario anche se da esso staccato, comprensiva della proiezione di portici, pensiline, tettoie, gronde e balconi, e in generale aggetti e sporti con sporgenza dal profilo delle murature perimetrali o delle strutture verticali di sostegno oltre 1,50 m. Gli sporti e aggetti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

Sono inoltre da ritenersi escluse dal computo della superficie coperta:

- i. le piscine a cielo aperto e le vasche all'aperto anche ai fini della raccolta delle acque meteoriche e riserve d'acqua;
- ii. le scale aperte non coperte e le scale con funzione di sicurezza coperte aggiuntive alla scala principale;
- iii. le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione
- iv. le superfici accessorie non ricomprese nel profilo esterno perimetrale dell'edificio entro i limiti specificati dall'articolo 39 delle presenti norme;
- v. le ribalte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive, di deposito o commerciali;
- vi. i volumi tecnici Vt;
- vii. i vani ascensori di nuova realizzazione, al lordo delle murature perimetrali, solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.
- viii. le superfici di tutti gli elementi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche quali servoscale, piattaforme elevatrici e rampe;



- ix. le superfici delle coperture mobili provvisorie con autorizzazione stagionale, sprovviste di strutture in muratura.
- x. Per gli insediamenti con destinazione produttiva: le superfici dei silos e dei manufatti necessari al funzionamento degli impianti tecnologici, gli sporti di gronda e le tettoie realizzate in connessione con i fabbricati, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, entrambe fino ad un massimo di 3 metri ed una superficie massima del 20% della superficie coperta massima ammissibile
- xi. le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione
- xii. Qualunque tipo di spazi esterni di esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni non superiore al 20% della superficie esistente adibita alla vendita o somministrazione di alimenti e bevande, comunque non oltre la misura massima di 30 mq.  
È da considerarsi superficie coperta la posa di pannelli fotovoltaici relativi a campi fotovoltaici indipendenti non integrati volti alla vendita di energia, ove installati al suolo, con potenza complessiva di picco superiore a 20 kW
- m) **Sv = superficie di vendita (mq):** area di un esercizio commerciale destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi di vendita e di lavorazione, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra).  
L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi, anche se contigui.  
La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.  
In caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività. La superficie di vendita viene computata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata per la vendita, qualora l'esercizio promiscuo, nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, riguardi i prodotti elencati di seguito:
- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - materiale elettrico;
  - colori e vernici, carte da parati;
  - ferramenta e utensileria;
  - articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
  - articoli per riscaldamento;
  - strumenti scientifici e di misura;
  - macchine per ufficio;
  - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia
  - legnami.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto



Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni introdotte dalle specifiche norme regionali vigenti in materia di attività commerciali.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi nelle stesse inserite.

- n) **Ss = Superficie di somministrazione (mq)**: area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors), su area privata (es. cortili e spazi privati dei quali l'esercente ha le disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.
- o) **He = altezza dell'edificio (mt)**: è l'altezza massima tra quella di tutti i fronti dell'edificio come di seguito definita.
- p) **Hf = altezza del fronte (mt)**: è l'altezza della parete esterna di un edificio, delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota più bassa del terreno posta in aderenza all'edificio, prevista dal progetto o rispetto al terreno naturale se inferiore, calcolata in qualunque punto del perimetro.
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.

Da queste disposizioni sono esclusi i locali e volumi tecnici, ed i corpi scala, fino ad un massimo di mt. 2,90 all'intradosso della copertura e ascensori fino ad un massimo di mt. 3,50 sempre all'intradosso della copertura.

Nel calcolo dell'altezza del fronte non si considerano gli accessi veicolari ai piani interrati o seminterrati destinati ad autorimessa.

Per gli edifici industriali l'altezza massima dei locali e volumi tecnici di qualsiasi tipo nonché degli elementi funzionali al loro mascheramento è estesa fino ad un massimo di mt. 3,50 all'intradosso della copertura. Nelle zone sotto vincolo PAI (Legge 267/98) l'altezza si calcola dalla quota fissata nelle specifiche norme PAI e pari a 50 cm oltre la quota di massima esondazione.

Per gli edifici residenziali, l'altezza media ponderale (volume netto/superficie netta) intercorrente tra la quota più alta all'intradosso della copertura misurata sotto travetto e la linea di estradosso del solaio di copertura non dovrà non essere superiore a m 1,50 computando nel calcolo gli eventuali volumi utilizzati per la formazione di abbaini e/o simili.

- q) **V = Volume totale o volumetria complessiva (mc)**: volume reale di una costruzione costituito dalla somma della superficie totale (SLP + SA) di ciascun piano per la relativa altezza lorda, quest'ultima misurata come differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante e per l'ultimo piano fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
- Il Volume totale (o volumetria complessiva), dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati, rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SLP di progetto massima utilizzabile ( $V/3$ ) negli interventi di recupero, riutilizzo e sostituzione di edifici non residenziali dismessi, nelle modalità definite dall'art. 14 c. 1 let. c) delle presenti norme. Negli interventi in cui è prevista l'integrale sostituzione del manufatto esistente, ove l'altezza lorda di piano esistente risultasse maggiore di 5 m, il volume reale della costruzione è da intendersi misurato per la predetta altezza virtuale di m 5.
- r) **Va = Volume urbanistico (mc)**: ai fini della verifica dimensionale del Pgt, per il calcolo del contributo di costruzione, della definizione della dotazione di servizi minimi da garantire e degli spazi per parcheggi privati di pertinenza da garantire, il volume urbanistico riferito alle costruzioni per qualsiasi destinazione d'uso, si ricava moltiplicando la superficie lorda SLP per l'altezza urbanistica convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00. Detta definizione si applica anche per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume, inteso nella sua accezione amministrativa, sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.



- s) **Rc = Sc/Sf** (Rapporto di copertura): rapporto percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria.
- t) **Sp = Superficie permeabile (mq)**: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera, con esclusione delle opere interrato aventi soprastante coltre di terreno di spessore minimo di cm. 50. Come superficie permeabile è possibile computare quella dei parcheggi e di eventuali percorsi, anche carrabili, se a fondo drenante o a prato armato, computato al 50%.
- u) **Rp = Sp/Sf** (Rapporto di permeabilità): rapporto percentuale tra la superficie permeabile Sp da assicurare nei singoli interventi e la superficie fondiaria di riferimento. Per i piani attuativi il computo della Rp viene effettuato con riferimento alla Superficie territoriale St e può essere garantito tenendo conto anche delle aree a dotazione territoriale con pavimentazione drenante, con esclusione dei manufatti permanenti, entro o fuori terra, destinati a servizio.
- v) **Indice di alberatura**: indica il numero di alberi per ogni 100 mq (o frazione) di superficie coperta da porre a dimora sulla superficie permeabile negli interventi da attuarsi con piani attuativi e permessi di costruire convenzionato, posto che gli alberi devono avere il fusto alto almeno mt 2 e circonferenza di almeno 18 cm misurata ad 1 mt di altezza dalla base del tronco.
- w) **Distanza (mt)**: lunghezza del segmento minimo che congiunge il fabbricato con il confine di riferimento, misurata a raggio dal punto di massima sporgenza di ogni fronte, con esclusione degli sporti di gronda degli elementi decorativi quali comicioni e pensiline e di ogni struttura aggettante per non più di 1,50 m rispetto al filo di facciata, in modo che ogni punto della sagoma di un edificio rispetti la distanza prescritta. La definizione di distanza trova applicazione per i seguenti confini:
- Distanza da strada (Ds): distanza di ogni fronte del fabbricato (Hf) al ciglio stradale dove per ciglio stradale s'intende il limite degli spazi pubblici esistenti o previsti al transito dei pedoni e dei veicoli risultante dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, o in assenza di questi il limite dello specifico azzonamento dell'area interessata.
  - Distanza tra fabbricati (Df): distanza tra le pareti finestrate di fabbricati o corpi accessori antistanti, anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
  - Dc** (Distanza dal confine e di zona): distanza di ogni fronte del fabbricato con il confine di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica, ad esclusione del caso in cui le aree siano della medesima proprietà e nessuna di esse abbia destinazione prevista a servizi.
- x) **Vt** (volumi tecnici): vani e spazi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali, a titolo esemplificativo: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento e climatizzazione dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali compressori, locali pompe e antincendio, locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta dei rifiuti, gli impianti di depurazione, nonché le serre bioclimatiche in applicazione delle leggi e dei regolamenti in materia, ove ne ricorrano le condizioni.
- y) **Ulteriori definizioni urbanistiche**
- Carico urbanistico**: esprime il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
  - Edificio**: costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo;



- iii. **Numero di piani:** è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda SLP;
  - iv. **Piano fuori terra:** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
  - v. **Piano interrato:** piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
  - vi. **Piano seminterrato:** piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Ai fini del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 si applicano le definizioni contenute nella stessa.
  - vii. **Soppalco:** partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
  - viii. **Sottotetto:** è lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
  - ix. **Sagoma:** conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
  - x. **Sedime:** impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
  - xi. **Pertinenza:** opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà
  - xii. **Cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato.** Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano ai fini del calcolo della SLP costruibile; la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura. In deroga alle distanze minime prescritte, le cabine elettriche di trasformazione dell'energia possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni, previo accordo tra i confinanti, e nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 e successive modifiche e integrazioni.
  - xiii. **Insediamiento produttivo:** si intende ogni installazione volta in modo continuo o discontinuo ad effettuare entro un definito perimetro nei limiti in merito indicati: estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale all'ingrosso di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea di persone.
- z) **Principali elementi edilizi:**
- i. **Balcone:** elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
  - ii. **Ballatoio:** elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto
  - iii. **Loggia/Loggiato:** elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
  - iv. **Pensilina:** elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
  - v. **Portico/porticato:** elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.
  - vi. **Terrazza:** elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.



- vii. Tettoia: elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- viii. Veranda: locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- ix. Pergolato: è una struttura aperta su almeno due lati e nella sua parte superiore, realizzata per adornare o creare ombra in giardini o terrazze. È un'impalcatura costituita da file di montanti verticali e da elementi orizzontali posti a una altezza che consente il passaggio delle persone.
- x. Abbaino: è la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono. per la loro realizzazione si dovranno utilizzare tipologie coerenti con le caratteristiche dell'edificio da giustificare nella documentazione da sottoporre all'esame della Commissione per il Paesaggio, la cui larghezza e altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestra dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti. non è consentita in ogni caso la realizzazione di abbaini in serie, o di abbaini con finestre continue. Salvo quanto diversamente specificato dalla norma d'ambito, sono ammessi abbaini tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale si intende realizzarne. L'aeroilluminazione può essere integrata con l'apertura di abbaini nella misura minima come sopra evidenziato, di finestra in falda, di finestre sui fronti o di finestre prospettanti su terrazze a tasca ricavate nella falda dei tetti. Dette terrazze a tasca devono comunque essere ricomprese nella sagoma del piano sottostante

4.3. Ai fini dell'attuazione delle presenti norme si intende per:

- a. **Invarianza idraulica:** il principio introdotto dalla Lr. 4/2016 in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si è nel caso dell'invarianza idrologica.  
**Tutti gli interventi assentiti sul territorio comunale di cui alle let. d), e) ed f), c. 1 art. 3 del Dpr 380/2001 e smi dovranno garantire, ove applicabili, le misure e i requisiti minimi stabiliti dal Regolamento regionale 17/2017, in funzione di quanto riportato all'interno della let. b) comma 1 art. 14 delle presenti norme "Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato"**
- b. **Superficie scolante impermeabile:** la superficie risultante dal prodotto tra la superficie scolante totale per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale, da utilizzarsi ai sensi della Lr. 4/2016 per il calcolo dell'invarianza idraulica in applicazione del R.R. 7/2017.
- c. **Drenaggio urbano sostenibile:** il sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.

## ART.5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

- 5.1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono riferite alle definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente e nei relativi decreti o circolari applicative.
- 5.2. Salvo ove diversamente specificato, ove le norme d'ambito, zona indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore.
- 5.3. Salvo ove diversamente specificato dalle norme d'ambito, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e regolarmente autorizzati all'entrata in vigore della presente Variante potranno avvenire, secondo la



definizione di ristrutturazione edilizia vigente da legislazione nazionale, applicando la definizione di volumetria totale o complessiva di cui alle presenti norme.

- 5.4. Si qualificano come interventi di nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale o che eccedono le prescrizioni di cui all'art. 39 delle presenti norme.

## ART. 6 DISTANZE

- 6.1. Fermo restando le definizioni del precedente art. 4, sono prescritte le seguenti distanze:

- 6.2. Distanza dal ciglio di strada (Ds):

- a. la distanza dalle strade è disciplinata dal Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di esecuzione e, fuori del perimetro dei centri abitati, dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.
- b. All'interno del centro abitato, nelle aree esterne ai nuclei di antica formazione, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, per la sola quota fuori sagoma e sedime dell'edificio preesistente, sono prescritte le seguenti distanze:

Ds =	5,00 m	per strada con larghezza inferiore a 7,00 m;
	7,50 m	per strada con larghezza tra 7,00 e 15,00 m;
	10,00 m	per strade con larghezza superiore a 15,00 m; e nel rispetto di distanze maggiori eventualmente stabilite nelle tavole di previsioni del PGT.

Nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo sono ammesse distanze dalle strade interne al Piano inferiori da quelle sopra stabilite.

- c. Nei Nuclei di Antica Formazione deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.
- 6.3. Distanza tra fabbricati (Df): è quella dettata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, come disposto dall'art.103 della L.R. 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni:
- a. nelle aree comprese in ambiti di trasformazione e all'esterno dei nuclei di antica formazione, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, per la sola quota fuori sagoma e sedime dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque non inferiore a m 10,00
  - b. nei Nuclei di Antica Formazione, la distanza minima tra fabbricati è quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Fatto salvo il rispetto della predetta distanza minima, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione (totale o parziale) della volumetria preesistente con sagoma differente, sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a m 10,00 nei casi in cui la distanza di progetto risultasse maggiore alla distanza preesistente. Negli interventi di nuova costruzione (eventuali ampliamenti e sopralzi ove ammessi) la distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti non deve essere inferiore a m 10,00.
  - c. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo, nel caso di edifici tra loro collegati da corpi di fabbrica computati come Sc, oltre che in quelli previsti dal c. 1-ter art. 103 della Lr. 12/2005 e smi.

- 6.4. Dc (Distanza dal confine e di zona):

Dc = pari a metà dell'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf), con un minimo di 5,00 m, oppure fino a 0,0 m fatti salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici, e alle seguenti condizioni:



- i. Quando preesiste parete di un manufatto costruita a confine, esclusivamente per la lunghezza e per l'altezza della parete preesistente;
  - ii. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei Registri immobiliari;
  - iii. ove l'edificazione sul confine sia oggetto di convenzione con il confinante trascritta nei Registri immobiliari.
  - iv. Nei casi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della sagoma e del sedime, riconducibili al concetto di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.
- a. Non sono ammessi fabbricati accessori in confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.
  - b. possono essere realizzate costruzioni a confine, se totalmente interrato sotto il profilo del terreno naturale.
- 6.5. Non sono da considerare nella verifica delle distanze (Dc e Df) i fabbricati accessori integrati nel muro di recinzione, come indicato nello schema che segue, la cui altezza misurata al punto più alto dell'involucro esterno non superi l'altezza di detto muro.

## ART.7 AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ESISTENTI E ASSERVIMENTO VOLUMETRICO

- 7.1. Si definisce area di pertinenza di un edificio esistente l'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo titolo abilitativo la relativa costruzione e necessaria alla verifica dei parametri edilizi, indipendentemente da successivi frazionamenti catastali o cambi di proprietà o, in assenza di riferimento desumibile dal titolo stesso, l'area di sedime degli edifici e quella circostante della medesima proprietà risultante dal catasto alla data di approvazione del primo strumento urbanistico comunale (PdF).
- 7.2. Le superfici fondiarie e territoriali utilizzate per la determinazione della superficie lorda edificabile, sono soggette, in caso di edificazione, a specifico vincolo di asservimento, quali aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati, da costituirsi a mezzo di atto unilaterale impegnativo per sé, per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo da trascrivere nei registri immobiliari, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, in modo da non poter essere considerate per l'edificazione di altre costruzioni, sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale modifica degli indici di Piano.
- 7.3. L'individuazione dell'area di pertinenza deve risultare altresì dagli atti abilitativi di ogni intervento avente caratteristiche computabili ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme tecniche di attuazione, mediante redazione di apposito elaborato grafico evidenziante la superficie pertinenziale asservita.
- 7.4. Il vincolo di asservimento dà luogo ad un rapporto pertinenziale che ha natura permanente, indipendentemente da quando esso si è verificato, e permane con il permanere degli edifici. Dunque, le eventuali capacità edificatorie residue di un lotto vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente dai frazionamenti successivi, fatti salvi i diritti tra privati sanciti da atti registrati e trascritti, tenuto conto dell'originaria costruzione.
- Pertanto le aree di pertinenza relative ad edifici esistenti non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità attribuiti dal Piano, risultando edificabili solo entro l'eventuale surplus che deriva dal computo delle preesistenti volumetrie comunque realizzate.
- 7.5. Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando gli edifici ad essa relativa hanno già utilizzato la massima superficie di piano consentita dai rispettivi indici edificatori del PGT vigente. Ove già sature devono intendersi asservite per l'intera loro estensione, senza impegno per le adiacenti proprietà di terzi.
- 7.6. E' consentito il trasferimento della capacità edificatoria (SLP) propria di un lotto ad altri lotti con medesima destinazione d'uso principale a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalla norma d'ambito (Rc, H, Dc, Df, Ds) e che la convenzione



notarile costitutiva della relativa *servitus non aedificandi* sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, e depositata presso gli uffici comunali

- 7.7. Per gli interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti contenuti nella misura del 10% della SLP esistente, e comunque non superiori a 15 mq di SLP e di superficie coperta, l'atto di vincolo pertinenziale non è richiesto. Suddetti interventi concorrono comunque alla verifica del volume residuo di cui al precedente comma 4.

## ART. 8 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

- 8.1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è il complesso di usi o funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per un'area o un edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.
- 8.2. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile indicata dal più recente provvedimento abilitativo rilasciato, anche in sanatoria. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.
- 8.3. Le destinazioni d'uso sono classificate nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto. Le definizioni in esso riportate hanno valore prescrittivo ed assumono valore anche ai fini dell'attuazione del Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

<b>Gf 1</b> <b>Residenziale</b>	<b>Abitazioni residenziali</b> spazi adibiti ad abitazione (alloggi), comprensivi degli spazi accessori e relative pertinenze, gli spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali e le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, nonché le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.), secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.
<b>Gf 2</b> <b>Produttivo artigianale</b>	<b>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale</b> attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate, che, oltre gli spazi di produzione, possono comprendere per ogni unità produttiva anche le superfici specificatamente elencate per ogni sotto gruppo funzionale di cui di seguito.
<b>Gf 2.1</b>	<b>Attività industriali e artigianali</b> Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria, comprensive delle seguenti superfici: i.) una SLP con destinazione residenziale destinata esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, per un massimo di n. 2 alloggi, e comunque non superiore a mq 150 cadauno, che dovranno essere pertinenziali con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo; ii.) una SLP con destinazione a uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'unità produttiva, compresa quella adibita per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; iii.) ulteriori spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività (ad es. mensa all'interno di stabilimento, spazi tecnici, rimesse, distributori di carburante, attività di somministrazione di alimenti e bevande) non accessibili al pubblico esterno; iv.) gli spazi di vendita all'ingrosso, non diretta al pubblico, di merci e beni di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, secondo la disciplina vigente in materia, che non richiedono per natura apposita licenza commerciale;



	<p>v.) gli spazi espositivi e di vendita diretta al pubblico al dettaglio (compresi gli eventuali spacci aziendali) dei beni prodotti dall'unità locale, secondo la disciplina vigente in materia, a condizione che la superficie massima dedicata a tali spazi sia inferiore a 150 mq e comunque non superiore al 10% della SLP esistente purché l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via.</p> <p>Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.:</p> <p>i.) le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO).</p> <p>ii.) Le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni:</p> <p>a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;</p> <p>b) che la superficie massima dedicata a tali spazi sia inferiore a 150 mq e comunque non superiore al 10% della SLP esistente;</p> <p>c) che venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO)</p> <p>Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 5), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 4.</p>
<b>Gf 2.2</b>	<b>Manifattura 4.0</b> attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0)
<b>Gf 2.3</b>	<b>Attività di magazzinaggio e deposito</b> spazi non direttamente connessi alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, con o senza commercio all'ingrosso degli stessi (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.), ad esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte. Tali attività comprendono anche: <p>i.) una SLP con destinazione a uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'unità produttiva;</p> <p>ii.) ulteriori spazi con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività nella misura massima di 100 mq;</p> <p>iii.) una SLP con destinazione residenziale destinata esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, per un massimo di n. 2 alloggi, e comunque non superiore a mq 150 cadauno, che dovranno essere pertinenziali con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<b>Gf 2.4</b>	<b>Logistica</b> attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio, e comprensive delle seguenti superfici: <p>i.) una SLP con destinazione residenziale destinata esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, per un massimo di n. 2 alloggi, e comunque non superiore a mq 150 cadauno, che dovranno essere pertinenziali con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo;</p> <p>ii.) una SLP con destinazione a uffici tecnici ed amministrativi a servizio esclusivo dell'unità produttiva ed ulteriori spazi con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività (ad es. mensa all'interno di stabilimento, spazi tecnici, rimesse, distributori di carburante)</p>
<b>Gf 3</b> <b>Terziario - direzionale</b>	<b>Attività terziarie di produzione di servizi</b> attività di produzione di servizi e supporto alle imprese di produzione, e le relative pertinenze, ad esclusione delle attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.



	<p>Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali e gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.</p> <p>Laboratori e centri di ricerca, attività di formazione professionale, attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici.</p> <p>Sono ivi ricomprese “le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari”, così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di “impresa artigianale” dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati.</p> <p>Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione e della natura dell’attività esercitata</p>
<b>Gf 3.1</b>	<p><b>Piccole attività terziarie</b></p> <p>Le attività terziarie aventi SLP <math>\leq</math> mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d’uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l’area agricola.</p>
<b>Gf 3.2</b>	<p><b>Medie attività terziarie</b></p> <p>medie attività con unità immobiliari aventi SLP <math>&gt;</math> 250 e <math>\leq</math> mq 500 mq</p>
<b>Gf 3.3</b>	<p><b>Grandi attività terziarie</b></p> <p>grandi attività con unità immobiliari aventi SLP <math>&gt;</math> 500 mq.</p> <p>È ricompreso un alloggio di SLP non superiore a mq 150 legata all’unità locale per il personale di custodia o per il proprietario imprenditore. Detta superficie è considerata parte integrante delle superfici destinate all’uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l’istanza per l’ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<b>Gf 3.4</b>	<p><b>Attività turistico ricettive</b></p> <p>attività pertinenti all’ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all’attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.</p> <p>Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all’aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda.</p> <p>E’ ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi o di 150 mq di Slp cadauno che dovranno essere pertinenziate.</p>
<b>Gf 3.5</b>	<p><b>Attività artigianale di servizio</b></p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività di fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all’attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali.</p> <p>A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione “artigianato di servizio” le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l’ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, istituti di bellezza, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.</p>



	<p>Sono altresì ricompresi gli “autolavaggi” e le “attività di servizio alla autotrazione” non connessi agli impianti di distribuzione di carburante.</p> <p>Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l’uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.</p>
	<p>In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in:</p> <p>a. <b>Attività artigianale di servizio complementare al produttivo (Gf 3.5/P):</b> attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, lattonieri, fabbri, falegnami, vetriere artistiche, tappezziere, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come “insalubri” dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti, gli “autolavaggi” e le “attività di servizio alla autotrazione”.</p> <p>b. <b>Attività artigianale di servizio complementare alla residenza (Gf 3.5/R):</b> sono le attività non ricomprese nella precedente casistica, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.</p>
<b>Gf 3.6</b>	<p><b>Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande</b></p> <p>Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni.</p> <p>Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SLP non superiore a mq 150 legata all’unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all’uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l’istanza per l’ottenimento del titolo abilitativo</p> <p>Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all’interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d’uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree destinate all’agricoltura di cui all’art. 22 delle presenti norme.</p>
<b>Gf 3.7</b>	<p><b>Impianti sportivi</b></p> <p>Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all’attività stessa.</p>
<b>Gf 3.8</b>	<p><b>Attività ludico-ricreative</b></p> <p>Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, etc. . .)</p>
<b>Gf 3.9</b>	<p><b>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione di utilizzo pubblico</b> ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia, e secondo quanto disciplinato dalle presenti norme all’art. 36.</p>
<b>Gf 3.10</b>	<p><b>Locali di intrattenimento e svago</b></p> <p>Per <b>locali di intrattenimento e svago</b> si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all’art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 3.5. e 3.7.</p>



<b>Gf 4</b> <b>Commerciale</b>	<p><b>Attività di vendita commerciale</b></p> <p>Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.) e dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la presenza del personale addetto alla vendita;</li><li>- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;</li><li>- l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti.</li></ul> <p>Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento. È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusivo dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), per le quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 38 delle presenti norme.</p> <p>Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.</p> <p>La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 4, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf.2.1 venga a mancare.</p> <p>Non configura destinazione d'uso residenziale l'alloggio di SLP non superiore a mq 150 per unità commerciale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p> <p>Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali.</p>
<b>Gf 4.1</b>	<b>Esercizi commerciali di vicinato (ECV)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita non superiore a mq 150.
<b>Gf 4.2</b>	<b>Medie strutture di vendita di primo livello (MS1)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 150 fino a mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale od organizzate in forma unitaria, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 4.3</b>	<b>Medie strutture di vendita di secondo livello (MS2)</b> Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a mq 600 e fino a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale od organizzate in forma unitaria, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 4.4</b>	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b>



	Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale od organizzate in forma unitaria, come definito dalle normative vigenti in materia.
<b>Gf 5</b> <b>Agricoltura</b>	<b>Attività del settore primario (agricoltura)</b> Attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
<b>Gf 6</b> <b>Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</b>	<b>Servizi di interesse pubblico o generale</b> Vi rientrano i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art.9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.R.12/2005 e smi. Per quanto riguarda la classificazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico, le stesse sono articolate e disciplinate dall'art. 2 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

- 8.4. Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascuna zona di cui al Titolo II in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:
- la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (marcata con sigla P);
  - le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.
  - le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale (con simbolo barrato);
  - le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento, indicate con asterisco (\*) nel prospetto.

Le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea di zona riportate in tabella, così come integrate dalle precisazioni di cui ai successivi comma 4 bis e 4 ter, hanno valore prescrittivo, fermo restando le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti soggetti a disciplina particolare del Piano delle Regole, come individuati all'art. 20 delle presenti norme, e le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, per le quali si rimanda alle specifiche schede di intervento allegate al Documento di Piano (Allegato 1 "aree di trasformazione"). Per questi ultimi, la formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.



GRUPPO FUNZIONALE	SIGLA AZZONAMENTO												
	NAF Art.15	B1 Art.16	B2 Art.16	B3 Art.16	B4 Art.17	D1 Art.18	D2 Art.18	D3 Art.18	TR Art.19	AR Art.22	VU Art.21	VE1 Art.23	VE2 Art.23
<b>GF1 - RESIDENZA</b>	P	P	P	P	P								
1.1. Abitazioni residenziali (alloggi, spazi accessori e pertinenze)						X	*	X	*	X	X	X	X
<b>GF2 - ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>						P							
2.1 Attività industriali e artigianali	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X
2.2. Manifattura 4.0	*	*	*	*	*								
2.3 Attività di magazzinaggio e deposito	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X
2.4 Logistica	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X
<b>GF3 - ATTIVITA' TERZIARIE</b>							P						
3.1. Piccole attività terziarie (Slp ≤ 250 mq)	*	*	*	*	*	X				X	X	X	X
3.2 Attività terziarie (SLP > 250 e ≤ mq 500 mq)	*	*	*	*	*	X				X	X	X	X
3.3. Attività terziarie (SLP > 500 mq)	*	*	*	*	*	X				X	X	X	X
3.4 Attività turistico ricettive	*	*	*	*	*	X			P	X	X	X	X
3.5 Artigianato di servizio	X	X	X	X	X								
/R complementare alla residenza	*	*	*	*	X	X				X	X	X	X
/P complementare al produttivo	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X
3.6. Pubblici esercizi, attività di somministrazione alimenti e bevande	X	X	X	X	X						*	X	*
3.7 Impianti sportivi	*	*	*	*	X	X				X	X	X	X
3.8 Attrezzature ludico-ricreative	X	X	X	X	X					X	X	X	X
3.9 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	X	*	*	*	X					X	*	X	*
3.10 Locali intrattenimento e svago	*	*	*	*	*	X		*	*	X	X	X	X
<b>GF4 - COMMERCIO AL DETTAGLIO</b>							P	P					
4.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC) (Sv ≤ 150 mq)						X				X	X	X	X
4.2 Medie strutture di vendita 1° livello (MS1) (Sv >mq.150 e ≤600 mq.)	*					X				X	X	X	X
4.3 Medie strutture di vendita 2° livello (MS2) (Sv >mq.600 e ≤1.500 mq.)	X	X	X	X	X					X	X	X	X
4.4 Grandi Strutture di vendita (GS) (Sv > mq. 1.500)	X	X	X	X	X					X	X	X	X
<b>GF5 - AGRICOLTURA</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	*	*	*
<b>GF6 - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	*	*	*	*	*	X	*	*	*	*	*	X	*

8.4-bis. Precisazioni circa l'esclusione di alcune funzioni rispetto alla destinazione principale di zona

All'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3; B.4) è consentito il mantenimento delle attività produttive ed economiche esistenti in attività alla data di approvazione delle presenti norme fino alla loro definitiva cessazione, il riavvio della stessa o l'insediamento, in sostituzione, di nuove attività economiche, solo esclusivamente alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma 1 let. b) delle presenti norme, previa comunicazione all'ufficio attività produttive del Comune.

8.4-ter. Precisazioni circa la compatibilità di alcune funzioni con la destinazione principale di zona

Vengono di seguito specificate le seguenti limitazioni, contrassegnate con apposito asterisco (\*) nella tabella precedente, ai singoli gruppi funzionali definiti al precedente comma 3.

8.4-ter.1. **Gf 1.** Le attività del gruppo funzionale Gf.1 residenza sono assentite anche all'interno di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme e collocati nelle zone non residenziali, esclusivamente per le zone D2 "aree per attività non residenziali frammiste" e TR "aree per attività turistico ricettive", e limitatamente a quelle attività che richiedono come requisiti strutturali quelli previsti per le case di "civile abitazione" ma di iniziativa privata, per il rafforzamento dell'ospitalità non stanziale (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, ecc.) entro una misura limite massima del 50% della SLP esistente o di progetto. Le stesse sono ammesse all'interno delle aree disciplinate dal Piano dei servizi previo convenzionamento con l'amministrazione comunale.

8.4-ter.2. **Gf 2.2** Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, sono compatibili, ai fini urbanistici, con tutte le destinazioni d'uso, a condizione che:



- a) lo svolgimento dell'attività sia compatibile con le funzioni esistenti ed insediate sotto il profilo della sicurezza, della salubrità, delle emissioni sonore ed ambientali, dell'igiene e del decoro;
  - b) non svolgano attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne
  - c) siano compatibili (senza quindi costituire un significativo aggravio) con il sistema viabilistico e dei parcheggi.
- 8.4-ter.3. **Gf 3.1, 3.2. e 3.3.** Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di attività afferenti "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari" di iniziativa privata, e le attività fieristico – espositive con soglie dimensionali espresse dal gruppo funzionale Gf. 3.3.
- 8.4-ter.4. **Gf 3.4.** Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di destinazioni ricettive afferenti l'attività di campeggio e in generale di turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3.
- 8.4-ter.5. **Gf 3.5.** Non è ritenuto compatibile nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e negli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3; B.4) sono esclusi gli "autolavaggi" e le "attività di servizio alla autotrazione" anche non connessi agli impianti di distribuzione di carburante, non ricompresi all'interno delle fasce di rispetto stradale definite secondo la normativa vigente, e con dimensione superiore a 100 mq di superficie di pertinenza.
- 8.4-ter.6. **Gf 3.6.** sono ammesse all'interno delle aree disciplinate dal Piano dei servizi previo convenzionamento con l'amministrazione comunale. Nelle aree di cui agli artt. 21 e 23.4 delle presenti norme sono limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta; in ogni modo dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti ed esterne agli ambiti di disciplina prevalente definiti dal Ptcp provinciale agli artt. 21 (tratti liberi) e 50 (margini non occlusi).
- 8.4-ter.7. **Gf 3.7.** Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3, B.4) l'insediamento di impianti sportivi e palestre, se individuabili come impianti sportivi ai sensi del D.M. 18.03.1996 o dotati di impianti, apparecchiature e attrezzature che provocano vibrazioni o rumore. Le stesse potranno essere previste all'interno degli ambiti disciplinati dal piano dei Servizi, ove ne ricorrano le condizioni.
- 8.4-ter.8. **Gf 3.9.** Fermo restando le aree omogenee in cui l'insediamento di tali impianti è escluso, per le attività afferenti al gruppo funzionale Gf 3.9 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione di utilizzo pubblico si rimanda alla disciplina specifica di cui all'art. 36 delle presenti norme.
- 8.4-ter.9. **Gf 3.10.** Le attività di cui agli artt. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) potranno insediarsi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 8 del 21. 10. 2016 e s.m.i. Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3) l'insediamento di locali di intrattenimento e svago e le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo) superiori a 250 mq e comunque se posti ai piani superiori di complessi o edifici multipiano.
- 8.4-ter.10. **Gf 4.1.** Nelle aree di cui agli artt. 21 e 23.4 delle presenti norme sono limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta; in ogni modo dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti ed esterne agli ambiti di disciplina prevalente definiti dal Ptcp provinciale agli artt. 21 (tratti liberi) e 50 (margini non occlusi).
- 8.4-ter.11. **Gf 4.2.** L'insediamento delle Medie strutture di vendita di primo livello (MSV1) all'interno dei nuclei di antica formazione (NAF) disciplinati dall'art. 15 delle presenti norme è ritenuto compatibile solo all'interno dei due nuclei storici principali di Oggiono e Imberido, ad esclusione dunque dei rimanenti nuclei minori ed isolati. Sono sempre escluse le attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) eccedenti la soglia dimensionale dell'esercizio di vicinato



- 8.4-ter.12. **Gf 5** Ai fini della tutela paesistico-ambientale all'esterno delle aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 22 delle presenti norme sono assentite le sole attività che non richiedano l'edificazione di manufatti, compresa la residenza per l'imprenditore agricolo, fatte salve eventuali specificazioni contenute nella specifica disciplina d'ambito di cui al Titolo II.
- 8.4-ter.13. **Gf 6** Non sono considerate attività di interesse pubblico e generale, anche di iniziativa privata, compatibili con la residenza gli impianti, i servizi e le attrezzature tecnologiche ed ambientali di qualunque genere, volti al trattamento dei rifiuti e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, i servizi a rete quali cabine e centrali.  
Non sono ammesse all'esterno delle aree specificatamente individuate dal Piano dei servizi tutte le attrezzature religiose di cui al Capo III, Titolo IV della Lr. 12/2005 e smi e le aree adibite alla sosta o di transito dei nomadi.  
Le attività di cui al gruppo funzionale Gf 7 sono da ritenersi limitati all'interno delle aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 22 delle presenti norme e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica individuate dal Piano delle Regole di cui agli artt. 21 e 23, per quanto assentito dalla specifica normativa d'ambito e comunque previa valutazione delle possibili alternative perseguibili.
- 8.4-ter.14. Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.
- 8.4-ter.15. Negli edifici concessionati con destinazioni d'uso in contrasto con il PGT, è ammesso il mantenimento delle funzioni esistenti e regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente PGT. Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamenti statici, salvo ove diversamente specificato.
- 8.4-ter.16. **Mutamenti di destinazione d'uso**
- a) Sono possibili mutamenti di destinazione d'uso degli immobili conformemente con quanto disciplinato agli art. 51, 52, 53, e 54 della Lr. 12/05 e successive modifiche
  - b) Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a specifico provvedimento edilizio.
  - c) I cambi d'uso, con opere e senza opere, dovranno avvenire in conformità al PGT. L'onerosità dei cambi d'uso avviene in riferimento alla Lr. 12/2005 e smi.
  - d) Negli edifici concessionati con destinazioni d'uso in contrasto con il PGT di cui al comma 7, qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, sempre in conformità al PGT, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
  - e) Per i mutamenti di destinazione d'uso che implicano la realizzazione di opere edilizie, la verifica della dotazione territoriale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per il calcolo delle aree a servizio da garantire, deve essere effettuata secondo quanto previsto dall'art 6 del Piano dei Servizi.
  - f) In luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, è possibile prevedere la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.
  - g) La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata ai sensi dell'art. 9 comma 4 delle presenti norme.
  - h) Fermo restando l'assolvimento di tutti gli adempimenti normativi e regolamentari connessi all'insediamento nei fabbricati esistenti delle attività economiche, non configura mutamento di destinazione d'uso:



- l'utilizzo di locali aventi destinazione Gf 3.1, 3.2. e 3.3. (Attività terziarie), Gf.3.5/R (Attività artigianale di servizio complementare alla residenza), Gf 3.6 (Attività di pubblico esercizio) e Gf 4.1 (Esercizi commerciali di vicinato - ECV), e per insediare indifferentemente attività ricomprese all'interno del suddetto insieme di destinazioni funzionali;
  - l'utilizzo di locali aventi destinazione Gf 2.1 (produttivo-artigianale) per insediare attività di artigianato di servizio complementari al produttivo Gf 3.5/P.
- i) Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, non costituiscono cambio di destinazione d'uso in nessuna circostanza.

## ART. 9 PARCHEGGI PRIVATI DI PERTINENZA

9.1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione devono essere assicurati, ai fini dell'applicazione della Legge n. 122/89, appositi spazi per parcheggi privati di pertinenza, nella quantità minima prescritta di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume della costruzione da realizzarsi, determinato, secondo la definizione di "volume amministrativo" di cui al precedente art. 4 delle presenti norme.

9.2. Ai fini della verifica di detta dotazione:

- a) le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci;
- b) ogni stallo (posto auto/auto) deve avere dimensioni minime pari a m. 2,50 x 5,00;
- c) Il posizionamento dei parcheggi deve essere compatibile con il Codice della strada. Sono comunque vietati box auto con accesso diretto su strada.

9.3. Per gli immobili con destinazione residenziale: parte della dotazione di cui al c.1 dovrà essere reperita all'esterno della recinzione dell'area, e/o in area sempre accessibile, nella quantità minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare, più un posteggio esterno per visitatori ogni unità immobiliare a partire da quattro unità immobiliari, con esclusione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione per i quali è data la facoltà, in caso di evidente impossibilità tecnica, di realizzarla solo all'interno.

Per tutti gli interventi che prevedono l'aumento del numero di unità immobiliari e per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, dovrà essere sempre rispettata la quantità minima sopra descritta con la facoltà, in caso di evidente impossibilità tecnica, di realizzarla solo all'interno.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti il reperimento di spazi per parcheggi privati avviene in riferimento all'estensione della SLP aggiunta, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio, senza obbligo di reperimento all'esterno.

Nel caso di edifici residenziali sprovvisti di autorimessa, anche interrata, la costruzione fino ad un massimo di un box (o tettoia per il ricovero automezzi) per alloggio e con superficie unitaria non superiore a mq. 18, non viene conteggiata ai fini della Superficie coperta anche se non ricompreso nel profilo esterno perimetrale dell'edificio, qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità della soluzione interrata e si ricerchi un corretto inserimento ambientale. Tale box/tettoia dovrà essere destinato a pertinenza dell'unità immobiliare residenziale a cui si riferisce. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari. La potestà rogatoria dell'atto unilaterale di cui sopra può essere attribuita anche al Segretario Comunale. In questo caso l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del richiedente.

9.4. Fermo restando la verifica delle dotazioni minime di cui al comma 1, per le destinazioni d'uso non residenziali di seguito indicate, deve essere comunque garantita, anche negli interventi comportanti modifiche d'uso di



fabbricati esistenti o di subentro di nuove attività economiche in fabbricati esistenti, la superficie a parcheggio pertinenziale nelle quantità minime sotto riportate, comprensiva degli spazi richiesti al punto 9.1. La quota eccedente la dotazione minima prescritta dal punto 9.1. deve essere reperita all'esterno della recinzione dell'area, e/o in area sempre accessibile al pubblico, o aperta nell'orario di affluenza per ciò che concerne le attività commerciali, e regolamentati con apposito regolamento d'uso trascritto per la relativa funzione che si esaurisce con la cessazione dell'attività.

	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Quantità parcheggio uso pubblico</b>
Gf2.1	Produttivo generico	33m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SLP
Gf2.2	Manifattura 4.0	
	Vendita al dettaglio di attività produttive	45m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di Sv
Gf2.3	Depositi a cielo aperto	33m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di superficie destinata a deposito
Gf3.1, 3.2., 3.3.	Terziaria	40m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf3.4	Ricettiva/alberghiera	50m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf3.5	Artigianato di servizio	35m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf3.6	Ristoranti, bar e simili, pubblici esercizi	60m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SLP
Gf3.10	Sale gioco	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SLP
	Sale dà spettacolo e spazi congressuali	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf4.1	Esercizi di vicinato (ESV)	50m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf4.2-4.3	Media struttura di vendita (MSV)	100m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
	Se commercio all'ingrosso	75m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf4.5	Grande struttura di vendita (GSV)	200m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
	Se commercio all'ingrosso	150m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp
Gf5	Attività agrituristiche	30m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> di SIp

- 9.5. nei cambi di destinazione d'uso e in tutti i casi di insediamento/subentro di una nuova attività economica in fabbricati esistenti non comportanti cambio d'uso ai sensi delle presenti norme, le superfici di cui al precedente comma 4, sono ridotte del 30%, fino al 50% all'interno dei nuclei di antica formazione, ad esclusione delle medie strutture di vendita che dovranno garantire il 100% della superficie prevista, e sono dovute solo per la parte di differenza rispetto a quelle dovute per la destinazione precedente.
- 9.6. Le superfici a parcheggio privato di cui al precedente comma 4 eccedenti la dotazione minima di cui al c. 1, se assoggettate all'uso pubblico perpetuo possono assolvere alle dotazioni territoriali minime per spazi a servizio prescritte dalle norme del Piano dei servizi all'art. 6 (in tutto o in parte a seconda delle quantità dovute).
- 9.7. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi privati e privati di uso pubblico va verificata per ogni porzione di edificio con diversa destinazione d'uso.
- 9.8. L'eventuale monetizzazione dei parcheggi privati deve essere accettata da parte dell'amministrazione comunale con atto della giunta comunale, allorché il richiedente dimostri e comprovi l'impossibilità di reperire sul lotto la superficie necessaria a garantire, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, e le risorse devono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi o opere similari.  
I costi della monetizzazione saranno fissati con deliberazione di giunta comunale.



A recepimento del "Regolamento di individuazione dei criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande" per i parcheggi privati di uso pubblico dei pubblici esercizi la monetizzazione non è ammessa.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi di dotazione è a totale carico del proprietario

9.9. I soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi privati nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico o a sedi di strade e piazze pubbliche nelle modalità previste dall'art. 68 della LR 12/05 e smi, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico. La vendita di posti auto o dei box auto deve essere riservata, per un anno dalla fine dei lavori, per almeno il 50% ai residenti in una fascia di m. 500 dal manufatto.

In caso di parcheggi in sottosuolo, la superficie deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno m. 1,50 e/o a piazza pubblica secondo convenzione col Comune, prevedendo parcheggi liberi nella misura del 10% di quelli interrati.

## ART. 10 ATTUAZIONE DEL PGT

10.1. Il Piano di Governo del Territorio viene attuato secondo le modalità di attuazione previste dalla l.r. 12/2005 e smi, dal DPR 380/2001 e smi, e secondo le ulteriori norme vigenti in materia edilizia urbanistica, nello specifico:

- con titolo abilitativo semplice, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- con Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale e nei casi indicati dalle presenti norme o nelle Tavole di azionamento del Piano delle Regole;
- Con i Piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, per gli ambiti di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano e nei casi indicati dalle presenti norme o nelle Tavole di azionamento del Piano delle Regole.

10.2. Sono fatti salvi i casi di edilizia libera prevista dalla vigente legislazione statale e regionale, nei quali non è necessario alcun titolo edilizio, fatte salve le autorizzazioni paesaggistiche eventualmente previste. I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti l'esecuzione di opere edilizie sono soggetti a preventiva comunicazione, nei casi previsti dalla legge. In ogni modo, la legislazione di livello superiore prevale sulle indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.

10.3. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato (PdCC)

Il ricorso al permesso di costruire subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale si applica ai casi indicati dalla legge e la relativa convenzione avrà i contenuti stabiliti dalla legge stessa

10.4. Attuazione tramite Piani attuativi (PA)

- a) Per gli ambiti assoggettati a Piano Attuativo, individuati e perimetrati negli elaborati cartografici del Documento di Piano e del Piano delle Regole o, se non perimetrati negli elaborati grafici, previsti nei casi indicati dalle presenti norme, l'attuazione avviene tramite i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti esecutivi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente.
- b) È possibile per i privati, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il frazionamento dei P.A. stessi in più lotti. Il suddetto Piano Attuativo dovrà comunque prevedere per tutto il comparto un progetto generale di fattibilità riguardante la viabilità, i sotto servizi e la localizzazione delle aree per servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, da garantire nelle quantità minime stabilite dalla norma del Piano dei Servizi, anche ove l'intervento venga attuato con Permesso di Costruire Convenzionato.
- c) Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
- d) Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta (51%) del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'art. 27, comma 5,



della Legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'art. 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'art. 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura. In ogni caso, anche qualora lo strumento attuativo non sia obbligatorio, è sempre data la facoltà ai privati, singoli o consorziati, di avanzare proposte di pianificazione attuativa riferite alle aree di loro proprietà. Non si applica, in tal caso, quanto previsto dall'art. 12, comma 4 della L.R. 12/2005 e la proposta può essere esaminata solo allorché vi sia l'adesione di tutti i proprietari o titolari di diritti reali interessati.

- e) Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. In mancanza di detti strumenti, i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo sono da considerarsi non trasformabili, ove interessanti aree libere non edificate, mentre per le aree soggette a Piano attuativo che interessano aree urbanizzate, se non dove diversamente specificato, sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione delle attività economiche eventualmente in essere alla data di adozione della presente Variante, per le quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SLP esistente alla data di adozione della Variante per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo
- f) Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.
- g) Le superfici devono essere dimostrate con rilievo sottoscritto da tecnico abilitato. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni Piano Attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo. Eventuali ulteriori variazioni di natura differente che riguardino una superficie superiore al 5% della superficie del comparto saranno considerate come Varianti
- h) La documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi è definita dal Regolamento edilizio comunale vigente.

#### 10.5. Compartecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni e dei servizi

- a) I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo quanto disposto dalla vigente normativa statale e regionale di cui al Capo IV, Titolo I Parte II della Lr. 12/2005 e s.m.i.
- b) I Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionato di cui al presente articolo concorrono all'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi. L'esecuzione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati comporta:
  - la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
  - la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata da Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.
- c) Qualora nelle tavole di Piano risulti riportata l'individuazione di aree a servizi all'interno del perimetro dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionato, se non diversamente specificato, l'individuazione è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione ma prescrittiva quanto alla quantità (dato metrico minimo) così come definite nel Piano dei Servizi o dalle rispettive schede di disciplina (ove esistenti), o, ove



queste non siano definite per lo specifico comparto, secondo modalità e misure da concordarsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento

- d) Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante
- e) La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi e dai Permessi di costruire convenzionati, deve prevedere i contenuti di cui all'art. 46 della Lr. 12/2005 e s.m.i.

#### 10.6. Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento (PII)

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono comunque essere presentati dai proprietari delle aree Programmi Integrati di Intervento (PII) finalizzati alla trasformazione di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole secondo quanto disposto dall'art. 87 e seguenti della L.R. 12/2005.

### **ART.11 DISCIPLINA DEGLI ISTITUTI DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

11.1. In conformità a quanto espresso dell'art. 11 L.r. 12/05 e s.m.i., le presenti norme definiscono l'applicazione sul territorio comunale degli istituti della Perequazione e compensazione urbanistica, e disciplinano l'avvalimento delle misure di incentivazione, nelle modalità stabilite dai seguenti commi.

11.2. L'istituto della "perequazione urbanistica" viene utilizzato nelle aree di intervento soggette a Piano attuativo e Permesso di costruire convenzionato, nell'accezione espressa dal c. 1 del predetto articolo, al fine di garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale. Essa è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione dell'ambito che la definisce fisicamente. La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata, sulle aree fondiarie o di concentrazione volumetrica se definite dalle schede di indirizzo progettuale del Documento di Piano e del Piano delle Regole

11.3. L'istituto della "Compensazione urbanistica" è previsto mediante l'attribuzione alle aree di proprietà privata destinate alla realizzazione di servizi pubblici e interesse pubblico o generale di una capacità edificatoria teorica, definita diritto volumetrico, misurata in Superficie Lorda di Pavimento ed espressa in mq/mq, secondo le modalità definite dall'art. 5 delle norme del Piano dei servizi.

Suddetta capacità edificatoria teorica si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'amministrazione comunale ma che dovranno essere obbligatoriamente trasferiti e utilizzati su aree definite dal Piano a cui è assegnato l'indice di compensazione Ic.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione devono trovare diretta ricaduta all'interno delle predette aree per il soddisfacimento della SLP da reperire in conseguenza dell'indice di compensazione Ic assegnato, garantendone l'atterraggio contestualmente all'intervento da convenzionare.

Il conferimento della capacità edificatoria attribuita a titolo di compensazione è subordinato dunque alla sottoscrizione di apposita convenzione attestante l'attribuzione dei diritti edificatori, la disponibilità di un'area di intervento in grado di ricevere la capacità edificatoria, nonché l'immediata utilizzabilità della stessa ad accogliere i suddetti diritti edificatori.

L'avvenuto utilizzo dei diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione dovrà essere attestato mediante dichiarazione da presentare contestualmente alla comunicazione di fine lavori dell'intervento che accoglie l'indice.



L'utilizzo della capacità edificatoria derivante dall'attuazione dell'istituto della compensazione urbanistica all'interno degli ambiti di disciplina del Documento di Piano e con prescrizioni particolari del Piano delle Regole di cui all'art. 20, non sostituisce l'obbligo di adempimento alle prescrizioni di scheda ne di compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi prescritta dalle specifiche schede di intervento, pertanto il parametro di compartecipazione prescritto dalle specifiche schede di intervento dovrà comunque essere garantito, e non potrà comportare un incremento superiore del 15% della SLP generabile dall'indice It o If di base assegnato.

11.4 In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, è data facoltà all'amministrazione comunale, previo accordo con la stessa, di prevedere la permuta di aree di equivalente valore, oppure potrà essere prevista la realizzazione degli interventi di interesse pubblico o generale direttamente dal soggetto attuatore, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio, fermo restando l'obbligo di attivare la procedura ad evidenza pubblica per tutti i lavori, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria.

11.5. Successivamente alla data di approvazione delle presenti norme potrà essere redatto specifico Regolamento di Attuazione del regime giuridico della compensazione al fine di meglio determinare tutto quant'altro dovesse risultare utile per la corretta ed equa applicazione del meccanismo compensativo e non specificato nelle presenti norme.

11.6. Misure di incentivazione urbanistica

11.6.1. Fermo restando le misure di incentivazione immediatamente applicabili previste dalla normativa statale e regionale vigente le presenti norme prevedono una specifica disciplina di incentivazione urbanistica applicabile ai seguenti casi:

- a) per gli interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al recupero delle aree degradate o dismesse, anche mediante sostituzione edilizia, nelle modalità specificatamente normate dalla disciplina generale di cui al seguente art. 14 comma 1 let. a), e dalla normativa d'ambito.
- b) per gli interventi di conservazione e recupero di immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004, nelle modalità specificatamente normate all'art. 15 c.11 (cfr. edifici EVA e EVS)
- c) Nel caso di realizzazione di ulteriori opere di miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale non prescritte dalla normativa specifica d'ambito o di scheda, piuttosto che l'esecuzione di interventi e prestazioni che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue, mediante l'assegnazione di una capacità edificatoria aggiuntiva da assommare all'indice If di base assegnato alle aree di tessuto, fino all'indice premiale Ip di zona o di scheda.

Misure di incentivazioni per tutte le destinazioni d'uso

Descrizione intervento	Capacità edificatoria premiale per destinazione residenziale, commerciali e terziarie (	Capacità edificatoria premiale per destinazioni appartenenti al Gruppo funzionale Gf2
1) Ulteriore cessione di aree a servizio in aggiunta alla dotazione minima stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenute strategiche dall'amministrazione comunale	1 mq di nuova SLP per ogni 5 mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di nuova SLP per ogni 5 mq di area a servizi aggiuntiva, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq



2) Compartecipazione economica, mediante la corresponsione di un contributo economico aggiuntivo oltre gli oneri dovuti, per la realizzazione di opere o interventi di pubblico interesse. (a titolo esemplificativo: interventi di efficientamento energetico di edifici pubblici, di adeguamento sismico, verde e arredo urbano, urbanizzazioni e sotto servizi tecnologici, percorsi ciclopedonali, riqualificazione e manutenzione dei servizi comunali, etc...)	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di compartecipazione, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di compartecipazione
3) Realizzazione di interventi volti all'applicazione delle misure di invarianza idraulica, idrologica e in materia di drenaggio urbano sostenibile, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio comunale, ove non ricadenti nell'ambito di applicazione ai sensi dell'art. 3 del vigente Regolamento 7/2017, o con requisiti superiori a quelli minimi di cui all'art. 12 del medesimo regolamento, e purché l'utilizzo dell'incentivo volumetrico non alteri la proiezione al suolo della sagoma dell'edificio originale.	0,1 mq/mq	0,1 mq/mq
4) realizzazione di interventi di compensazione su aree di proprietà privata costituenti i varchi della rete ecologica e di connessione ambientale, secondo quanto previsto dal "Documenti tecnici PTCP - Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale- realizzazione di aree per opere di compensazione"	1 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di opere	2 mq di SLP aggiuntiva ogni 250 € di opere
5) Accorpamento di più superfici fondiarie singole (lotto minimo 2.000 mq) con ridisegno della morfo-tipologia esistente con riduzione di almeno il 10% dell'indice di copertura al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli	0,1 mq/mq	0,2 mq/mq
6) Interventi volti ad assicurare almeno il doppio dei parametri di superficie permeabile e di dotazione arborea, ove prevista, previste	0,02 mq/mq	0,04 mq/mq
7) Demolizione senza ricostruzione di opere edilizie assentite incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, o nelle aree disciplinate dal Piano dei Servizi e nelle aree dei nuclei storici di antica formazione, e contestuale permeabilizzazione dei suoli.	2 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq	4 mq di nuova SLP ogni 1mq di superficie trasferita di edificio incompatibile fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,1 mq/mq
8) Interventi volti ad assicurare almeno il 10% di edilizia residenziale convenzionata	0,1 mq/mq	-



Descrizione intervento	Capacità edificatoria premiale per destinazioni appartenenti al Gruppo funzionale Gf2
9) Installazione di pannelli fotovoltaici in copertura (solo per le destinazioni d'uso non residenziali)	0,025 mq/mq ogni frazione pari al 15% della copertura
10) Per le attività in essere alla data di adozione delle presenti norme che ospitano attività in tutto industriali ed artigianali, o ad esse direttamente connesse, certificate dalla Camera di Commercio: esecuzione di interventi che perseguano gli obiettivi di APEA (area produttiva ecologicamente attrezzata) ovvero siano volti all'introduzione di soluzioni innovative o tecnologicamente qualificate dei processi produttivi e del ciclo di vita dei prodotti, a condizione che gli ampliamenti di cui al presente punto siano destinati all'attività produttiva, e non possono essere adibiti in tutto a funzioni commerciali o logistiche.	0,1 mq/mq

11.6.2. Le misure di incentivazione non si applicano sulle sanatorie. L'applicazione delle Misure d'incentivazione richiede il convenzionamento da associarsi all'atto abilitativo, e valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- a) Con riferimento alla misura premiale n. 10): la realizzazione della capacità edificatoria premiale è subordinata alla preventiva o contestuale demolizione delle opere incongrue e al contestuale ripristino ambientale dei suoli, previa verifica da parte del soggetto privato dei requisiti di cui alla Dgr. 18 novembre 2016 n. X/5832 per l'individuazione delle opere edilizie incongrue. I diritti volumetrici generati dalla demolizione delle opere incongrue devono trovare diretta ricaduta (atterraggio) all'interno dell'ambito di intervento. L'utilizzo dei suddetti diritti volumetrici è pertanto subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione attestante l'attribuzione dei diritti edificatori, la disponibilità dell'area di atterraggio dei diritti edificatori, e l'immediata utilizzabilità della stessa a ricevere in atterraggio i suddetti diritti edificatori. L'avvenuto utilizzo dei diritti edificatori generati dalla demolizione delle opere incongrue dovrà essere attestato mediante dichiarazione da presentare contestualmente alla comunicazione di fine lavori
- b) Con riferimento alla misura premiale n. 13): l'aumento di superficie dell'attività esistente deve essere riportato su atto di asservimento e trascritto nei registri immobiliari, con vincolo pertinenziale non frazionabile rispetto alla superficie di origine. Al fine di accedere all'indice premiale aggiuntivo di cui sopra è richiesta specifica dichiarazione di ottemperanza ai criteri e requisiti definiti dal presente paragrafo, la quale dovrà essere a cura del soggetto promotore.

11.6.3. In tutti i casi previsti nel prospetto tabellare di cui sopra, dove l'indice premiale maturato non risulti usufruibile all'interno della ST o SF di intervento, o qualora sia intenzione del soggetto promotore non avvalersi dell'Indice premiale volumetrico, lo stesso indice If può essere usufruito, solo su esplicita richiesta del soggetto interessato, come riduzione, in differenza della SLP da computarsi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. La premialità usufruita a livello economico esclude l'utilizzo della premialità dal punto di vista volumetrico.

11.6.4. Il Comune, nel Regolamento Edilizio, determina i criteri e le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.



- 12.1. In tutte le aree interessate da piani attuativi adottati o approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, anche se non specificatamente individuate nelle Tavole del Piano delle Regole, gli interventi edilizi avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo approvato e successive varianti o delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione, dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune. Nei volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso preesistenti
- 12.2. Le procedure urbanistiche attivate di cui al precedente comma conservano efficacia fino alla naturale validità della convenzione stessa, nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.
- 12.3. I contenuti del presente articolo si applicano anche ai Permessi di costruire convenzionato adottati o approvati e convenzionati alla data di adozione delle presenti norme i quali vengono assimilati alle procedure di pianificazione attuativa ai fini della salvaguardia delle procedure di pianificazione attivate in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 12.4. Varianti sostanziali alla pianificazione attuativa vigente. Le previsioni, in fase di esecuzione, di modificazioni al contenuto del Piano Attuativo approvato e/o al contenuto della relativa convenzione, che dovessero intervenire nel periodo di validità della medesima, che eccedono le caratteristiche di quanto specificato dal comma 12 art. 14 della Lr. 12/2005 e s.m.i. necessitano di approvazione di preventiva variante ai piani attuativi stessi, e saranno considerate in variante anche al presente Piano delle Regole.
- 12.5. In generale tutti gli interventi di trasformazione da assoggettarsi a pianificazione attuativa che non si ritengono uniformati agli indirizzi contenuti nel rapporto Ambientale, che si discostano in modo sostanziale dai criteri contenuti nelle schede di trasformazione di cui all'Allegato 01 del Documento di Piano o che comportano un cambio di destinazione d'uso a commerciale devono essere assoggettati a procedura di verifica di assoggettabilità a Vas di cui alla normativa vigente.
- 12.6. Qualora le aree interessate da piani attuativi adottati o approvati e con convenzione non scaduta risultino interessate da previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azionamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei servizi vigenti in contrasto od alternativa ad essa, la stessa, in caso di variante sostanziale di cui al precedente comma, dovrà attuarsi in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente. È sempre ammesso in tal senso, su iniziativa del privato o su richiesta dell'amministrazione comunale, l'annullamento del piano attuativo con convenzione urbanistica non scaduta per operare secondo le nuove previsioni della Variante. Tale disposto si applica anche alle convenzioni in essere alla data di adozione della Variante.
- 12.7. Alla scadenza del naturale termine convenzionale le aree ricadenti nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire convenzionato di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato assimilabile, ove attuate.
- 12.8. Piani attuativi vigenti parzialmente o totalmente inattuati alla scadenza naturale del termine convenzionale.
- 12.8. a) Alla scadenza naturale del termine convenzionale delle procedure urbanistiche attivate in essere alla data di adozione delle presenti norme, dovrà essere prodotto un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già sfruttata e di quella residua prevista dalla convenzione.
  - 12.8. b) Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni, nei successivi cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, potrà avvenire mediante permesso di costruire, e alle condizioni fissate è dalla previgente convenzione decaduta, non dovendosi corrispondere nei suddetti casi le quote di servizi da garantire ai sensi di quanto stabilito dalle norme del Piano dei Servizi, se già corrisposte in attuazione della previgente convenzione decaduta.
  - 12.8. c) Decorso i cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente.



- d) Ove non sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni, nei successivi cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, potrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato, finalizzato al completamento delle opere convenzionate. È facoltà dell'amministrazione comunale procedere con l'eventuale riproposizione degli obblighi di collaudo e degli oneri di urbanizzazione dovuti e non corrisposti, ove l'A.C. stessa li ritenga ancora strategici per la politica territoriale.
- e) Decorsi i cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, è facoltà dell'amministrazione comunale procedere con l'escussione della garanzia fideiussoria per la realizzazione delle urbanizzazioni mancanti; inoltre, si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente, fatta salva la facoltà da parte dell'amministrazione comunale di prorogare predetto termine per un periodo ulteriore di massimo cinque anni a seguito di motivata richiesta da parte del soggetto proponente o ove la trasformazione risulti strategica per le ricadute pubbliche derivanti.
- f) Per la realizzazione degli interventi all'interno di Piani attuativi totalmente inattuati alla scadenza della convenzione si applica quanto stabilito dal precedente comma 5 qualora gli stessi risultino interessati da un'area di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azionamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei servizi vigenti, altrimenti si applica quanto stabilito dal precedente punto 8.2.
- g) Ove l'indice di edificabilità territoriale del previgente piano attuativo risultasse inferiore all'indice vigente previsto dal vigente PGT, sarà possibile usufruire della capacità edificatoria fino al nuovo indice corrispondendo ai dovuti oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione per la parte di capacità edificatoria aggiuntiva usufruita. L'utilizzo della SLP eccedente è subordinato alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato volto a garantire una compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi nella misura di 18 mq/ab relativamente alla sola quota di SLP eccedente la capacità edificatoria pregressa.
- h) Le aree già nella disponibilità dell'Amministrazione, non destinati alla realizzazione di specifiche opere di interesse pubblico, potranno essere diversamente utilizzati o valorizzati da parte dell'amministrazione comunale.



### TITOLO III DISCIPLINA DELLE AREE OMOGENEE DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

#### ART.13 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE OMOGENEE

- 13.1. Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale nelle seguenti aree territoriali omogenee, caratterizzate da destinazioni funzionali specifiche:
- 13.1.1 Aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato, come definito ai sensi dell'art. 10, c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e s.m.i., disciplinate dalle presenti norme, articolate in:
- 13.1.1.1 Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale (TIS), che identifica i:
- nuclei di antica formazione (nucleo principale e minori) – A1;
  - immobili di interesse storico-culturale
- 13.1.1.2. Tessuto edificato di recente formazione, suddiviso in:
- a. Aree di carattere prevalentemente residenziale
- a bassa densità insediativa – B1;
  - a media densità insediativa – B2;
  - ad alta densità insediativa – B3;
  - Aree edificate di prevalente interesse ambientale (ad es. giardini e ville private) – B4
- b. Aree di carattere prevalentemente non residenziale, suddivise in:
- aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale - D1
  - aree per attività non residenziali frammiste - D2
  - aree per attività a destinazione commerciale - D3
  - aree per attività turistico ricettive - TR
- 13.1.2. Aree non urbanizzate libere all'interno del tessuto urbano consolidato:
- 13.1.2.1. Verde urbano di connessione ambientale e ricomposizione paesaggistica (Vu)
- 13.1.3. Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato, articolate in:
- 13.1.3.1. Aree destinate all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi), distinte in:
- ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AS)
  - aree destinate all'attività agricola di interesse generico (AG)
- 13.1.3.2. Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE), distinte in:
- aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale di primo livello (Ve1)
  - aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale di secondo livello (Ve2)
- 13.1.4. Altri ambiti di disciplina
- 13.1.4.1. Aree normate dal Piano dei Servizi
- 13.1.4.2. Aree normate dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione)
- 13.2. All'interno delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua inoltre:
- a) i Piani attuativi in corso di vigenza e le ulteriori aree interessate da procedure urbanistiche ed edilizie in essere, disciplinati dall'art. 12 delle presenti disposizioni attuative
- b) le porzioni di tessuto per le quali trovano applicazione, oltre la norma di zona, specifiche prescrizioni di intervento locale di cui all'Allegato 1 alle presenti norme.
- c) le porzioni di tessuto soggette a pianificazione convenzionata APC, per le quali trovano applicazione, oltre alla norma di zona, le disposizioni e i criteri di intervento di cui alle schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme.



- 13.3. La suddivisione delle aree di cui al precedente comma è riportata nelle tavole del Piano delle Regole e tiene conto dei diversi aspetti che caratterizzano le aree da un punto di vista morfologico, storico - culturali, di densità edilizie, di vocazioni funzionali, di obiettivi e politiche di sviluppo.
- 13.4. Per ogni area territoriale di cui al precedente comma si applica la corrispettiva disciplina specifica d'ambito conformativa dell'uso dei suoli, rispetto alla quale gli interventi devono risultare conformi e coerenti, oltre che le prescrizioni di carattere generale definite dal seguente articolo 14.
- 13.5. Gli interventi devono attenersi anche alle norme contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di Piano, nonché alle prescrizioni contenute: i.) nel "Regolamento di attuazione" del Piano di zonizzazione acustica, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla Carta di azionamento acustico del Piano di zonizzazione acustica vigente; ii.) nel regolamento del Piano Urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS); iii.) nel Documento di Polizia idraulica "Elaborato normativo" dello Studio di aggiornamento e revisione del Reticolo Idrografico minore; iv.) nel Piano Regolatore Cimiteriale, v.) nel "Regolamento viario" del Piano generale del traffico urbano.
- 13.6. Ai sensi della legislazione regionale vigente, la disciplina urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali nelle diverse parti del territorio è contenuta nelle norme di ciascun Ambito che definiscono puntualmente l'ammissibilità e i limiti edificatori.

#### **ART.14      DISPOSIZIONI GENERALI PER LE AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO ED EDIFICATO**

##### 14.1. Disposizioni di carattere edilizio

###### a) Salvaguardia delle SLP esistenti

Il Piano delle Regole consente la conservazione della SLP esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata, dimostrata e asseverata dal richiedente il titolo abilitativo secondo i criteri di calcolo delle presenti norme

###### b) Attività produttive ed economiche esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale A1 e B

È consentito il mantenimento delle attività produttive ed economiche esistenti in attività alla data di approvazione delle presenti norme fino alla loro definitiva cessazione, il riavvio della stessa o l'insediamento, in sostituzione, di nuove attività economiche, previa comunicazione all'ufficio attività produttive del Comune il quale dovrà informarne tempestivamente l'Ufficio tecnico che compilerà un apposito registro.

È sempre fatta salva la possibilità di trasferimento in qualunque momento delle stesse in ambiti maggiormente idonei classificati dal Piano in aree D1 e D2 in attuazione delle previsioni contrassegnate con sigla Dx (cfr. Allegato 1 alle presenti norme).

In caso di edifici non residenziali dismessi o di definitiva chiusura delle attività produttive ed economiche esistenti in attività alla data di adozione delle presenti norme che hanno comunicato la cessazione, è consentito, esclusivamente mediante interventi che non comportino la demolizione dei fabbricati, l'insediamento di nuove attività economiche, anche produttive ed artigianali, purché compatibili con la residenza e ove non vi siano contrasti con le norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro, e ad esclusione delle attività classificate come insalubri di I livello, previa presentazione al competente sportello SUAP apposita Valutazione previsionale di impatto acustico di cui alla L. 447/95 e di studio della mobilità di accesso in caso di attività che comportano l'utilizzo di mezzi di trasporto pesanti.



Salvo ove diversamente previsto, i cambi di destinazione d'uso per le funzioni compatibili con la residenza sono assentiti anche in assenza di recupero generale dell'area produttiva, purché nel rispetto delle dotazioni di parcheggi privati, dei servizi minimi da garantire definiti dalle norme del Piano dei Servizi e di quanto previsto dalle norme del commercio, in caso di destinazioni d'uso commerciali.

La demolizione degli involucri edilizi comporta automaticamente l'attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per la zona in cui i manufatti sono ricompresi.

Salvo ove diversamente previsto, per gli interventi di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici dismessi non residenziali si applica il seguente punto c.)

- c) Recupero della volumetria complessiva (volume totale) esistente negli interventi di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici dismessi non residenziali.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, o di cambio di destinazione d'uso, di edifici non residenziali, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, il Piano delle Regole consente il recupero, anche all'interno del lotto di pertinenza, del volume reale esistente secondo la definizione di "Volume totale" (o "Volumetria complessiva") di cui all'art. 4 delle presenti norme, dedotte le superfici totali dei piani interrati e seminterrati, alle seguenti condizioni:

- i. L'utilizzo della SLP di progetto derivante dall'applicazione della formula  $SLP = V/3$  è subordinata al rispetto delle norme morfologiche (altezze, distanze, rapporti di copertura e di permeabilità, allineamenti delle cortine stradali) dettate dalle presenti norme per ciascuna area territoriale omogenea in cui è articolato il territorio comunale secondo quanto definito dal precedente articolo.
  - ii. ove la SLP di progetto risulti maggiore alla SLP edificabile mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità  $I_f$  di zona definito dalle presenti norme per ciascuna zona, l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato e dovranno essere garantite le dotazioni territoriali minime di seguito prescritte:
    - una superficie pari a 1 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre  $I_f$  di zona, fino a SLP esistente;
    - una superficie pari a 1,5 mq per ogni 1 mq di Slp realizzabile oltre SLP esistente e fino a  $SLP = \text{volume esistente}/3$ ;
  - iii. Tali superfici possono essere reperite mediante la cessione gratuita di aree anche all'esterno dell'ambito di intervento, equivalente monetizzazione oppure, in modo alternativo, attraverso il ricorso alla diretta realizzazione di opere di interesse prioritario per l'equivalente controvalore delle aree non cedute, scomputabili dagli oneri.
  - iv. Negli interventi di cambio di destinazione d'uso senza sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, dovranno essere garantite, fino al raggiungimento dell'indice  $I_f$  di zona definito dalle presenti norme per ciascuna zona, le dotazioni territoriali minime per servizi prescritte dal c. 6 art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.
  - v. Al fine di garantire un adeguato inserimento della trasformazione nel suo contesto, in caso di utilizzo della SLP in recupero del volume totale esistente oltre l'indice di edificabilità fondiaria  $I_f$  dovrà essere predisposto, a cura del proponente, specifico studio del traffico e della viabilità di accesso.
  - vi. Il recupero del volume totale oltre l'indice di edificabilità fondiario di zona  $I_f$  è alternativo all'avvalimento degli indici  $I_p$  premiale e  $I_c$  compensativo di cui all'art. 11 delle presenti norme.
  - vii. La SLP esistente e il volume totale  $V$  prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata, dimostrata e asseverata dal richiedente il titolo abilitativo secondo i criteri di calcolo delle presenti norme di cui all'art.4.
- c) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti



Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto, come definito all'art. 4 delle presenti norme, è ammesso, anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, in attuazione delle vigenti disposizioni in materia e secondo quanto previsto dalle norme d'ambito. Vanno osservati in ogni caso i limiti di distanza tra pareti finestrate di cui all'art. 6 delle presenti norme. I locali d'abitazione devono inoltre rispettare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal vigente "Regolamento locale d'igiene" da verificarsi su tutti i singoli spazi/vani e raggiungibile anche attraverso l'utilizzo di soli lucernari (o velux), mentre i locali accessori, quand'anche collegati a vani oggetto di recupero abitativo, devono avere un rapporto aeroilluminante non superiore ad 1/20. Negli interventi di recupero che prevedono la modifica delle quote di falda di sottotetti già esistenti, gli stessi, per essere esclusi dalla verifica volumetrica, non devono avere altezza media ponderale superiore a 2,69 m (con altezza massima in gronda a 1,50 m). Pertanto, il sottotetto recuperato potrà avere una altezza media ponderale compresa tra 2,40 m e 2,69 m, calcolata sull'intera unità abitativa. In caso di tetti a vista, gli eventuali controsoffitti non contribuiscono al calcolo dell'altezza. In ogni caso l'inclinazione delle falde di copertura del tetto non potrà superare il 50%.

- d) Recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.

Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, così come definiti ai sensi del c. 2 art. 1 della Lr. 7/2017, da destinarsi alla permanenza di persone, è consentito nel rispetto integrale di quanto previsto dalla suddetta legge regionale) e solo all'interno degli ambiti dove il Comune non abbia disposto l'esclusione dell'applicazione della legge stessa.

Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dall'art. 6 delle norme del Piano dei servizi. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.

I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

- e) Zone di confine tra aree residenziali e produttive

Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere la sistemazione di una fascia alberata di mitigazione verso le zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde

- f) Salvaguardia del verde privato

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti una riduzione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

#### 14.2. Disposizioni di carattere ambientale

- a) disposizioni in materia di qualità dei suoli per gli interventi da effettuarsi su aree utilizzate in precedenza per attività produttive o di deposito

Per tutti gli interventi da effettuarsi su aree utilizzate in precedenza per attività produttive o di deposito, è prescritto l'obbligo, in capo al soggetto proponente, di effettuare un'indagine preliminare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, volta ad accertare che lo stato del suolo, sottosuolo, acque sotterranee ed eventuali acque superficiali presentino parametri del terreno compatibili alla destinazione urbanistica, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti competenti. Inoltre, nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D. Lgs. 152/2006, qualora il Comune intenda avvalersi di ARPA per la validazione



dei dati, occorre che la parte predisponga e sottoponga ad ARPA un Piano di Indagini Ambientali, concordando con la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/2006. In funzione dei riscontri e delle situazioni in essere, potranno essere previsti piani di monitoraggio con anche delle attività in essere. All'interno del piano di indagine previsto deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e sottosuolo, ai sensi dell'art. 3.2.1. del vigente Regolamento Locale di Igiene. Deve essere verificata inoltre l'eventuale presenza di coperture costruite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto. Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica, si dovrà tenere in considerazione la Dgr. 31 maggio 2016, n. X/5248 "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis Lr. 26/2003 – Incentivi per la bonifica di siti contaminati).

- b) disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo di cui al RR 23 novembre 2017, n. 17

Al fine di conseguire, tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, sono soggetti ai requisiti (misure) di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del RR 17/2017, e limitatamente alla gestione delle acque pluviali come definite dall'art. 2, c.1, let. h del predetto Regolamento, gli interventi (così come illustrati all'interno dell'Allegato A del Regolamento predetto) di:

- a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;  
b) demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;  
c) ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione

Le modalità di calcolo da applicare per la definizione delle misure di invarianza idraulica e idrologica da adottare al fine di contenere l'entità delle portate scaricate entro i valori massimi ammissibili per le aree assoggettate ai limiti indicati per gli ambiti territoriali ad alta criticità idraulica (Area A), dipendono dalla classe di intervento in cui l'intervento stesso ricade, e indicate nella seguente tabella:

Classe di intervento		Superficie interessata dall'intervento	Coefficiente di deflusso medio ponderale	Modalità di calcolo
0	Impermeabilizzazione potenziale qualsiasi	$\leq 0,01$ Ha ( $\leq 100$ mq)	Qualsiasi	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 1 RR 17/2017
1	Impermeabilizzazione potenziale bassa	Da $> 0,01$ a $\leq 0,1$ Ha ( $\leq 1.000$ mq)	$\leq 0,4$	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 17/2017
2	Impermeabilizzazione potenziale media	Da $> 0,01$ a $\leq 0,1$ Ha ( $\leq 1.000$ mq)	$> 0,4$	Metodo delle sole piogge ai sensi dell'articolo 11, comma 2, lettera d) del RR 17/2017, e predisposizione del progetto di invarianza idraulica e idrologica secondo i contenuti di cui all'art. 10 del RR 17/2017
		Da $> 0,1$ a $\leq 1$ Ha (da $> 1.000$ a $\leq 10.000$ mq)	qualsiasi	
		Da $> 1$ a $\leq 10$ Ha (da $> 10.000$ a $\leq 100.000$ mq)	$\leq 0,4$	



3	Impermeabilizzazione potenziale alta	Da > 1 a <= 10 Ha (da > 10.000 a <= 100.000 mq)	> 0,4	Procedura dettagliata ai sensi dell'art. 11, comma 2, lettera d) del RR 17/2017 e predisposizione del progetto di invarianza idraulica e idrologica secondo i contenuti di cui all'art. 10 del RR 17/2017
		< 10 Ha (> 100.000 mq)	qualsiasi	

Nei casi di impermeabilizzazione potenziale alta e media il progetto di invarianza idraulica e idrologica dovrà contenere gli elementi prescritti dall'art. 10 del RR 17/2017.

- c) le prescrizioni di cui al precedente punto (misure di invarianza idraulica e idrologica) si applicano anche per gli interventi soggetti a strumento urbanistico preventivo (Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato), anche secondo le indicazioni contenute nelle NTA del PTCP.
- d) Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o di esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto contenuto nella D.G.R. n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva "quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".
- e) Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano inoltre applicazione le vigenti disposizioni della normativa ambientale di cui al successivo art. 32.
- f) Buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia  
Per ciò che riguarda le aree non urbanizzabili all'esterno del tessuto urbano consolidato assume particolare rilevanza l'applicazione, nella gestione di suddetti spazi, dei principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" Regione Lombardia – Ersaf (ottobre 2011), infine delle "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale" (2011).



## CAPO I – DISCIPLINA DELLE AREE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ART. 15 TESSUTO EDIFICATO DI INTERESSE STORICO CULTURALE E DOCUMENTALE (TIS)

15.1. Il tessuto edificato di interesse storico culturale e documentale (TIS) identifica i nuclei di antica formazione, individuati e disciplinati in coerenza con i contenuti di cui all'art. 25 del Piano paesistico regionale, comprendente il nucleo storico centrale del Comune di Oggiono e i nuclei storici minori e di carattere isolato rinvenibili al 1888, debitamente rappresentati all'interno delle apposite tavole (PR07a –centro storico principale e PR07b – nuclei minori) che indicano per ogni singolo manufatto edilizio le modalità d'intervento ammesse, in funzione della categoria assegnata a ciascun edificio in base a quelle di seguito definite:

Categoria di edificio	Descrizione	Modalità di intervento ammesse
<b>EVS</b>	<b>Edifici di riconosciuto valore storico, culturale ed artistico.</b> Sono gli edifici di valore ed interesse paesistico-ambientale e storico-culturale, ivi compresi gli edifici religiosi, civili e ville vincolati quali beni culturali ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n.42/2004 e smi, con vincolo diretto e/o con segnalazione dell'interesse culturale, da conservare in qualità di beni storico-culturali, contraddistinti per i loro caratteri unici ed un uso dei materiali e decorazioni significativi	Fino a Restauro e risanamento conservativo
<b>EVA</b>	<b>Edifici di valore ambientale</b> Sono gli edifici di valore storico-culturale che non presentano vincolo diretto (ex 1089) o interesse culturale (ex art. 10 D.Lgs. 42/2004 e smi), ma che tuttavia conservano l'impianto e i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto antico, meritevoli di conservazione. Rientrano in tale categoria anche gli immobili di proprietà privata di segnalato interesse culturale (Sirbec) che solo a seguito della procedura di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e smi sono esclusi dall'applicazione della disciplina di cui alla Parte II del D.Lgs. stesso.	Fino a Ristrutturazione conservativa
<b>EVR</b>	<b>Edifici di impianto storico con valore ridotto</b> Sono gli edifici di storica formazione privi di particolare pregio costruttivo ed architettonico, o con qualità ridotte, tuttavia connotanti la struttura e l'impianto morfo-tipologico dei nuclei storici in quanto facenti parte dell'impianto originario di storica formazione, da recuperare mediante un insieme di interventi di riabilitazione complessiva dell'involucro edilizio	Fino a Ristrutturazione sostitutiva, di primo livello
<b>EEC</b>	<b>Edifici estranei al contesto</b> gli edifici di origine storica con sostanziali alterazioni dei caratteri storici originari tali da non presentare caratteristiche coerenti con il contesto storico di riferimento, o edifici privi di storicità a seguito di interventi sostitutivi dell'involucro originario o addizioni di tessuti edilizi. L'obiettivo principale per questa classe di edifici è di incrementare la qualità e la coerenza morfo-tipologica del costruito rispetto ai caratteri morfo-tipologici prevalenti dei nuclei storici	Fino a Ristrutturazione sostitutiva, di secondo livello

- 15.2. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i Nuclei di Antica Formazione sono classificati come "zona di recupero del patrimonio edilizio esistente" e sono assimilati all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e tutta l'area è classificata di interesse ambientale, ai sensi dell'art.5 della L.R. 15.01.2001 n°. 1.
- 15.3. Le tavole delle Modalità d'intervento del Piano delle Regole identifica inoltre gli immobili e i complessi edilizi soggetti alle disposizioni prevalenti di tutela e protezione di cui al Titolo II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., oltre che le aree soggette a particolari prescrizioni (Nx e APC) secondo le indicazioni di cui alle schede contenute negli Allegati 1 e 2 delle presenti norme.



15.4. Al fine dell'applicazione delle previsioni di intervento previste per le modalità di cui al precedente comma, la definizione degli interventi edilizi è quella contenuta nella normativa statale e regionale di riferimento, ed in riferimento anche all'art. 5 delle presenti norme, ulteriormente specificata come segue:

Modalità di intervento	Descrizione interventi edilizi ammessi
Ristrutturazione edilizia di carattere conservativo	<p>Interventi volti alla riabilitazione dell'edificio esistente, senza che venga modificato l'involucro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento, fatte salve lievi modifiche incidenti in modo non sostanziale sull'impianto compositivo della facciata necessarie agli adeguamenti funzionali, tecnologici e igienico-sanitari, senza che venga alterata in modo sostanziale la coerenza complessiva del disegno dei prospetti, degli allineamenti e del rapporto vuoto-pieno connotanti l'esistente.</p> <p>In questo caso, si dettagliano le principali prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Sono assentiti mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, che non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici (involucro) e dei prospetti;</li><li>non sono ammessi interventi integrativi o sostitutivi che modifichino l'impianto tipologico e che comportino la modifica della sagoma (l'involucro) dell'edificio esistente, salvo adeguamenti tecnologici e normative ambientali vigenti (ad es. adeguamento sismico degli edifici);</li><li>gli interventi non devono comportare la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico, degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno;</li><li>la demolizione potrà avvenire solo con ricostruzione della medesima sagoma e sedime e solo a seguito di comprovato stato di degrado statico e fisico tale da non poter riabilitare il manufatto mediante interventi di manutenzione straordinaria.</li></ol>
Ristrutturazione sostitutiva, di primo livello	<p>Interventi rivolti al complessivo recupero dell'edificio esistente, che portino ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Possono comportare anche una riorganizzazione parziale dei volumi costruiti oltre che modifiche della volumetria complessiva degli edifici (involucro), nel mantenimento comunque complessivo dell'impianto tipologico, dei prospetti e degli allineamenti attuali lungo gli spazi pubblici, fatto salvo modifiche motivate da esigenze di adeguamento della linea di gronda nel rispetto di quelle degli edifici confinanti e modifiche della partizione delle aperture e degli elementi compositivi, purché gli interventi siano nel complesso volti a conseguire una migliore composizione del tessuto edificato e delle cortine, nel rispetto delle regole morfologiche di cui al comma 12, oltre che una sostanziale riorganizzazione degli spazi aperti.</p> <p>Possono pertanto essere previsti i seguenti interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Demolizione dei manufatti con ricostruzione di sagoma differente solo parziale (e in percentuale inferiore al 50% della volumetria esistente) nel rispetto delle regole morfologiche storicamente consolidate;</li><li>Ristrutturazione edilizia senza demolizione, con integrazione volumetrica nella misura massima del <b>15%</b> del volume esistente, in aderenza al costruito esistente, per ricomposizione dei volumi edifi-</li></ol>



	<p>cati esistenti oltre agli interventi per adeguamenti funzionali, tecnologici e/o igienico sanitario e normative ambientali vigenti (ad es. adeguamento sismico degli edifici), nel rispetto delle regole morfologiche di cui al comma 12</p> <p>Dovranno essere assunti i seguenti criteri e orientamenti di intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>i. non è ammessa l'eliminazione totale del manufatto edilizio originario, salvo comprovato stato di degrado statico e fisico tale da non poter riabilitare il manufatto mediante interventi di manutenzione straordinaria; tuttavia, la ricostruzione dovrà riproporre l'impianto tipologico, i prospetti e gli allineamenti preesistenti lungo gli spazi pubblici;</li><li>ii. mantenimento o riproposizione dell'impianto morfo-tipologico originario, mantenendo/riproponendo i prospetti e gli allineamenti attuali lungo il fronte strada;</li><li>iii. è fatta salva la possibilità di integrazione e riorganizzazione parziale dei volumi costruiti per la riabilitazione e l'attualizzazione dell'edificio, senza tuttavia comportare l'eliminazione e l'alterazione degli elementi architettonici e tipologici originari, garantendo una loro riproposizione in caso di demolizione e ricostruzione</li></ol>
Ristrutturazione sostitutiva, di secondo livello	<p>Interventi che possono portare ad un organismo edilizio anche in tutto diverso dal precedente, che possono dunque comportare anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici mediante una riorganizzazione complessiva dei volumi costruiti, anche attraverso la demolizione e ricostruzione con sedime e sagoma differente, nel rispetto delle regole morfologiche di cui al comma 12, con integrazione volumetrica nella misura massima del <b>15%</b> del volume esistente, solo per interventi per adeguamenti funzionali, tecnologici e/o igienico sanitario e normative ambientali vigenti (ad es. adeguamento sismico degli edifici)</p>

#### 15.5. Capacità edificatoria

La capacità edificatoria assegnata ai Nuclei di Antica Formazione è pari alla dimensione volumetrica reale (mc) dei manufatti esistenti, così come definita dal punto n. 21 art. 4 delle presenti norme, a cui si aggiunge il volume dello spazio del sottotetto, così come definito dal punto n. 30 let. h art. 4 delle presenti norme) passibile di recupero volumetrico in ottemperanza alle disposizioni regionali vigenti in materia. È fatta dunque salva la facoltà, negli interventi fino alla ristrutturazione sostitutiva, ove ammessi dalle specifiche categorie di intervento, di ricavare una maggiore SLP entro predetto limite di ingombro e consistenza volumetrica reale, nelle modalità specifiche definite per ogni categoria di cui al comma 1.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici dismessi non residenziali, ove ammessi dalle specifiche modalità di intervento definite per ogni categoria di cui al c.1, dovranno sottostare alle disposizioni di cui alla let. c, c.1 art. 14 delle presenti norme.

#### 15.6. Pertinenze e porzioni minori di edifici

Sono elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.

Per le pertinenze e le porzioni minori di edifici non individuate secondo le specifiche modalità di intervento di cui ai precedenti commi è data la possibilità di interventi fino alla manutenzione straordinaria, solo se



regolarmente assentite, piuttosto che la demolizione con possibile trasferimento della SLP demolita, in applicazione delle misure di incentivazione di cui al comma 4 punto c. art. 11 delle presenti norme, previa verifica della effettiva utilizzabilità della stessa nel lotto e sull'edificio di riferimento.

Le aree libere di pertinenza degli edifici non sono modificabili, salvo diversa prescrizione specifica; è ammessa unicamente la possibilità di realizzare box interrati.

Nelle corti è vietata la costruzione di nuove recinzioni.

#### 15.7. Recupero sottotetti

Il recupero, ai fini abitativi del sottotetto, è consentito purché non comporti modifiche della sagoma dell'edificio esistente. Sulle coperture occorrerà valutare attentamente la realizzazione di abbaini, terrazzi a pozzetto o lucernari, da inserire preferibilmente lungo i fronti non prospicienti e non visibili dagli spazi pubblici

#### 15.8. Distanze

Le distanze tra gli edifici sono quelle definite dall'art. 6 delle presenti norme

#### 15.9. Destinazioni d'uso ammesse

Quelle non escluse dal prospetto tabellare di cui all'art. 8 delle presenti norme, e che rispettino i requisiti di compatibilità con la residenza, secondo quanto definito dal comma 4-ter) art. 8 delle presenti norme.

#### 15.10. Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, di cambio di destinazione d'uso e in generale comportanti un incremento delle unità insediative esistenti dovranno garantire gli spazi per parcheggi pertinenziali di cui all'art. 9 delle presenti norme.

#### 15.11. Modalità di attuazione degli interventi

Fatta salva la facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ed estesi ad almeno un singolo edificio, al fine di consentire una semplificazione delle procedure di riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione, le previsioni del Piano delle Regole trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti, ad esclusione degli interventi di ristrutturazione sostitutiva sia di primo che di secondo livello interessanti una SLP > 1.000 mq, per i quali è richiesto il Permesso di costruire convenzionato, o per i quali l'amministrazione comunale valuti che rivestano interesse pubblico (ad es. nei casi di mantenimento e/o apertura di passaggi pedonali, etc.).

I Piani di recupero potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata, eccedente solo di una categoria di intervento, salva restando la misura della capacità edificatoria assegnata dalla categoria di intervento stessa.

Fermo restando l'obbligo di acquisizione del parere della competente Soprintendenza per gli interventi interessanti manufatti edilizi e ambiti soggetti alla disciplina di cui agli artt. 10 e 12 del vigente D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., appositamente identificati nelle Tavole PR07 del Piano delle Regole, tutti gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (in particolare modifiche di sagoma e recupero di sottotetti) sono subordinati all'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio Comunale, ad esclusione delle vetrofanie, della segnaletica, affissioni, insegne commerciali, ed in generale interventi leggeri di carattere non strutturale e non incidenti sulle modifiche dei prospetti, purché coerenti con le prescrizioni delle presenti norme o del regolamento edilizio comunale. Sono comunque subordinati all'acquisizione del parere della Commissione per il Paesaggio Comunale gli interventi sulle facciate visibili da spazi pubblici.

Al fine di agevolare l'istruttoria dei progetti all'interno dei NAF, gli interventi di cui al precedente paragrafo possono essere valutati dalla Commissione per il Paesaggio Comunale anche sulla base di indirizzi e orientamenti progettuali condivisi che l'amministrazione comunale può definire all'uopo.

#### 15.12. Incentivazione per recupero di immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Oltre alle premialità conseguibili nelle modalità previste dal comma 4 art. 11 punto c. delle presenti norme, da intendersi facoltative e assommabili alla percentuale di integrazione volumetrica prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, ai sensi del c. 5 art. 11 Lr. 12/2005 e s.m.i., è definito un indice premiale 0.15 mq per ogni mq di SLP esistente oggetto di restauro e risanamento conservativo, applicabile per gli

edifici EVS e EVA, usufruibile volumetricamente in loco esclusivamente con Piano di recupero, o in caso di impossibilità, preferibilmente usufruibile in termini non volumetrici secondo quanto previsto dalle presenti norme. Per gli immobili di proprietà pubblica l'eventuale avalimento dell'indice premiale potrà avvenire solo a seguito di specifico regolamento a cura dell'amministrazione comunale.

#### 15.13. Norme morfologiche

Al fine del completamento, ripristino o ricomposizione delle cortine edilizie e dei fronti edificati:

- a) la costruzione in cortina (sia su fronte strada che all'interno delle corti) potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, o all'altezza prevalente di cortina, comunque non oltre i 3 piani fuori terra (H), al fine di uniformare gli allineamenti edilizi in altezza. Il completamento delle cortine edilizie in altezza deve avvenire curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano, mantenendo, se esistente o realizzandolo, ove manchi, l'accesso carraio al cortile interno.
- b) negli interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali, secondo lo schema esemplificativo che segue:



- c) Non è consentito all'interno degli ambiti NAF l'arretramento da filo strada del piano da realizzarsi in sopraelevazione rispetto al filo più avanzato del fabbricato esistente.

#### 15.14. Prescrizioni

- a) All'interno della zona indicata come "zona di rispetto del battistero e della Chiesa" al fine di non compromettere la prospettiva del complesso monumentale sottoposto a tutela delle cose di interesse storico ed artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ogni intervento dovrà ottenere la preventiva approvazione della Soprintendenza ai Monumenti.
- b) Salvo diverse indicazioni nelle successive prescrizioni specifiche, è vietato aggiungere agli edifici sovrastrutture che possano rendersi incompatibili con il contesto storico ed ambientale dei luoghi.
- c) In particolare le scale esterne dovranno essere sempre aperte, con parapetti in ferro a disegno semplice o in legno.
- d) Negli interventi di ristrutturazione si deve tendere a eliminare le sovrastrutture che siano estranee all'edificio originario. Dovranno essere eliminati gli elementi in contrasto con l'edificio originario. Gli interventi dovranno contemplare il reimpiego degli elementi originali quali portali, contorni, ringhiere, eccetera, giudicati di pregio ambientale anche se non specificatamente indicati negli elaborati di piano. In tutti gli interventi dovranno essere rigorosamente rispettate le caratteristiche di finitura preesistenti. È obbligatorio il mantenimento degli elementi decorativi dell'edificio come portali, lesene, cornici, fregi, affreschi, pitture, parapetti in ferro battuto.
- e) Agli effetti della conservazione dei caratteri espressivi dell'architettura, dei partiti architettonici dei fronti, della forma e dimensione delle aperture, dei materiali e delle lavorazioni adottate per tutti gli elementi edilizi esterni, dei colori di finitura impiegati, gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche peculiari



dell'edificio esistente e dell'ambito edilizio interessato. Dovranno essere di norma rispettate le prescrizioni seguenti:

#### COPERTURE

Le coperture devono mantenere la sagoma esistente salvo lievi modifiche di rettifica. Non sono ammesse onduline, tegole di cemento.

#### SCALE ESTERNE

Devono avere rivestimenti in pietra come le esistenti o nei seguenti materiali: serizzo, granito, beola.

Sono vietati rivestimenti in marmo lucido.

Sono pure ammesse scale in legno.

#### SERRAMENTI ESTERNI

Devono avere forma preferibilmente allungata, con il lato di maggior lunghezza disposto verticalmente ed essere realizzati in legno con persiane e dovranno avere tinteggiature secondo il campionario predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Sono escluse, di norma, le tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale.

#### PORTONI DEI BOX

Devono essere realizzati in legno oppure con rivestimento sulla faccia esterna in legno.

#### BALCONI E TERRAZZI

Sono vietati balconi chiusi in muratura.

Non sono consentiti balconi a sbalzo, mentre sarà possibile ricavare delle logge.

#### RINGHIERE

Devono essere trasparenti, in legno o in ferro, con tondini o sbarre quadrate, poste in verticale, salvo il restauro di elementi originari esistenti, colorate come le altre parti in ferro dell'edificio, devono inoltre rispettare quanto prescritto dal Regolamento Comunale d'Igiene.

#### DAVANZALI E SOGLIE

Devono essere realizzati o ripristinati in pietra grezza, oppure granito, beola, serizzo, o anche cemento con spessore non inferiore a cm. 5.

Eventuali contorni originari in pietra devono essere restaurati e riutilizzati.

Le facciate degli edifici devono essere finite con intonaco civile colorato secondo il campionario predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Sono da escludersi intonaci plastici. Devono essere ripristinate le cornici in pietra grezza di porte e portali, di cui deve essere mantenuta la tipologia attuale.

Gli impianti che necessariamente richiedono di essere posti in copertura (pannelli solari e impianti fotovoltaici) non dovranno alterare il profilo del prospetto su cui sono inseriti, evitando di sporgere oltre le sagome definite dalle linee di massimo ingombro dell'edificio



## ART. 16 AREE DI CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE: B.1; B.2; B.3

Le aree di carattere prevalentemente residenziale B identificano le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, compresi i lotti liberi interclusi, per le quali il PGT prevede la conferma o la possibilità di edificazione nel rispetto dei caratteri connotativi del contesto residenziale cui sono correlate, e sono articolate nelle seguenti sotto aree, come di seguito descritte:

- ad alta densità insediativa – B1;
- a media densità insediativa – B2;
- a bassa densità insediativa – B3

Per suddette aree, fatto salvo quanto stabilito dal precedente art. 14 comma 1 let. a), la capacità edificatoria, è determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria  $I_f$ , il quale può essere incrementato, in modo facoltativo, dell'indice premiale  $I_p$  e dell'indice di compensazione  $I_c$ .

In tali aree l'attuazione degli interventi edilizi avviene tramite intervento edilizio diretto, oppure mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato se prescritti dalle presenti norme.

Gli interventi all'esterno delle aree con particolari prescrizioni di intervento di cui al seguente c. 16.4, dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri propri di ciascuna sotto zona:

### 16.1. AMBITI AD ALTA DENSITÀ (B1)

Identificano ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a densità più alta e con tipologie a blocchi multipiano. Si tratta delle aree di prima espansione novecentesca sviluppatasi più immediatamente a ridosso del nucleo storico di Oggiono.

$I_f$ (mq/mq)	0,40 mq/mq	
$I_p$ (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui all'art. 11 c. 6
$I_c$ (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui all'art. 11 c. 4
$R_c$	40%	
$R_p$	30%	
H	16,50 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall' art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole	

### 16.2. AMBITI A MEDIA DENSITÀ (B2)

Identificano ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a media densità con tipologie a blocchi multipiano che comprendono parti del territorio ormai quasi completamente edificate ed appartenenti ad ambiti adeguatamente urbanizzati.

$I_f$ (mq/mq)	0,30 mq/mq	
$I_p$ (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
$I_c$ (mq/mq)	0,075 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4
$R_c$	35%	
$R_p$	30%	
H	11,50 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall' art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole	



### 16.3. AMBITI A BASSA DENSITÀ (B3)

Identificano ambiti con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da una edilizia a bassa densità con tipologie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari e a schiera dotate di ampi spazi a verde privato attrezzato a parchi, giardini, ecc.

If (mq/mq)	0,20 mq/mq	
Ip (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
Ic (mq/mq)	0,05 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4
Rc	35%	
Rp	30%	
H	7,5 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall'art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole	

### 16.4. Aree soggette a particolari prescrizioni

Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla Bx si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 1 alle presenti norme, mentre per quanto invece non specificatamente disciplinato all'interno delle suddette schede, vale la disciplina generale e di tessuto di cui rispettivamente agli artt. 16.1, 16.2 e 16.3. a seconda del tessuto entro cui gli ambiti ricadono.

Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APC gli interventi di completamento del tessuto consolidato e di sostituzione edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato per il raggiungimento di specifici obiettivi pubblici, di interesse pubblico e/o generale, dovendosi in tali ambiti garantire una compartecipazione all'attuazione della città dei servizi nella misura e nelle modalità previste nelle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme.

### 16.5. Norme comuni d'ambito

#### a) *Assegnazione di una capacità edificatoria "una tantum" per interventi di ampliamento minori*

Per le aree che hanno utilizzato la massima superficie di piano consentita dai rispettivi indici edificatori di Piano, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", senza il ricorso agli istituti premiali e compensativi previsti dal Piano, pari ad un massimo del 10% della SLP complessivamente esistente di comparto, e comunque contenuti nella misura massima di mq 15,00 di SLP per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione delle presenti norme, computata sul perimetro interno per le pareti confinanti con altre unità abitative e sul perimetro esterno per quelle non confinanti. Tali ampliamenti non potranno in ogni modo comportare un incremento superiore a 15 mq della superficie coperta (Sc) stabilita dai parametri di zona.

#### b) *Attività produttive ed economiche esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale*

È consentito il mantenimento delle attività produttive ed economiche esistenti in attività alla data di approvazione delle presenti norme fino alla loro definitiva cessazione. Per suddette attività sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SLP esistente alla data di adozione delle presenti norme, per adeguamenti funzionali, tecnologici e/o igienico sanitario.

In caso di edifici non residenziali dismessi o di definitiva chiusura delle attività produttive ed economiche esistenti in attività alla data di adozione delle presenti norme che hanno comunicato la cessazione, valgono le disposizioni generali di cui all'art. 14, comma 1 let. b) delle presenti norme.



## ART. 17 AREE EDIFICATE DI PREVALENTE INTERESSE AMBIENTALE (B4)

17.1. Identificano gli ambiti caratterizzati da giardini privati di interesse ambientale, con presenza di edifici a bassa densità fondiaria o di carattere sparso/puntuale, o tessuti edificati a bassa densità fondiaria in corrispondenza di varchi e corridoi ecologici, che il P.G.T. intende mantenere e consolidare per la funzione paesaggistico-ambientale di carattere strategico al fine della salvaguardia della permeabilità verde ed ecologica dell'aggregato urbano. Le aree ricadenti in tale ambito sono da considerarsi aree private di alta valenza ambientale e rappresentativa.

17.2. Modalità di attuazione ed edificazione

In tali aree l'attuazione degli interventi avviene tramite intervento edilizio diretto e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

lf (mq/mq)	0,1 mq/mq	
lp (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
lc (mq/mq)	0,05 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4
Rc	15%	
Rp	50%	
H	H esistente o 7,50 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall' art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole	

17.3. Prescrizioni

È fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto, ed in caso di sradicamento o essiccamento, o di malattia che ne richieda l'abbattimento, ne è imposta la sostituzione con altri di essenza compatibile con il sistema ambientale esistente. Eventuali tagli di alberi sono ammessi unicamente nell'ambito dei processi di tutela e cura agro-silvo-pastorale. Sono consentiti l'abbattimento di essenze arboree di scarso interesse vegetazionale ad ambientale.

Gli interventi edificatori che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi dovranno essere approvati dalla Commissione Paesaggistica così come la modifica dell'andamento naturale del terreno la quale dovrà essere adeguatamente motivata.

Gli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati anche non in aderenza agli edifici esistenti, purché nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto seguente.

È ammessa la realizzazione di box interrati.

Per gli interventi che comportano un incremento della superficie coperta o movimentazione del terreno naturale è prescritto l'obbligo di presentazione anche nell'ambito dei permessi di costruire o DIA di apposito rilievo del verde.

Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.



## ART. 18 AREE DI CARATTERE PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE

Le aree di carattere prevalentemente non residenziale D identificano le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, compresi i lotti liberi interclusi, caratterizzate dalla presenza di un tessuto edilizio prevalentemente non residenziale di tipo produttivo, terziario o commerciale e vengono articolate nelle seguenti sotto aree:

- Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale – D1;
- Aree per attività non residenziali frammiste - D2;
- Aree per attività a destinazione commerciale - D3.

Per suddette aree la capacità edificatoria, è determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria If, il quale può essere incrementato, in modo facoltativo, dell'indice premiale (Ip) e dell'indice di compensazione (Ic). In caso di demolizioni con ricostruzioni trovano applicazione gli indici previsti nelle specifiche zone.

In tali aree l'attuazione degli interventi edilizi avviene tramite intervento edilizio diretto, oppure mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato ove prescritti dalle presenti norme.

### 18.1. Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale – D1

- 18.1.1. Identificano la parte di territorio comunale sulla quale insistono fabbricati produttivi industriali e artigianali dove si intende mantenere l'attività produttiva in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.
- 18.1.2. Fermo restando quanto stabilito dal seguente punto 18.4. (Ambiti soggetti a particolari prescrizioni di intervento Bx e APC), gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If (mq/mq)	1 mq/mq	
Ip (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
Ic (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4
Rc	70%, fino a 75% solo in caso di utilizzo della capacità edificatoria derivante da Ip e Ic e solo se non utilizzabile altrimenti all'interno del Rc di zona.	
Rp	15%	
H	15,00 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall' art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall' art. 8 delle norme del Piano delle Regole	



## 18.2. Aree per attività non residenziali frammiste - D2

- 18.2.1. Identificano la parte di territorio comunale con significativa compresenza di attività destinate al commercio e alle attività direzionali e/o terziarie per i quali si necessita una gestione maggiormente flessibile delle stesse in coerenza con il contesto urbanistico in cui si inseriscono.
- 18.2.2. Fermo restando quanto stabilito dal seguente punto 18.4. (Ambiti soggetti a particolari prescrizioni di intervento Bx e APC) gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If (mq/mq)	0,8 mq/mq	
Ip (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
Ic (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4
Rc	60%, fino a 70% solo in caso di utilizzo della capacità edificatoria derivante da Ip e Ic e solo se non utilizzabile altrimenti all'interno del Rc di zona.	
Rp	15%	
H	15,00 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall' art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall' art. 8 delle norme del Piano delle Regole e secondo le limitazioni specificate al c. 4-ter del medesimo articolo.	

### 18.2.3. Prescrizioni per i cambi d'uso

i cambi di destinazione d'uso ammessi sono soggetti al reperimento degli spazi per parcheggi privati nella quantità specificata all'art.9 delle presenti norme, e delle aree per servizi, mediante l'applicazione dei parametri di compartecipazione di seguito riportati in aggiunta alla dotazione di servizi minimi da garantire secondo quanto previsto dall'art.6 delle disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

Parametri di compartecipazione per la conversione delle destinazioni d'uso negli ambiti non residenziali D, espresso in mq di aree a servizio da garantire ogni mq di SLP interessata da cambio d'uso.

Attività ricomprese nel gruppo funzionale (Gf.2) e Gf3.5/P	Attività ricomprese nel gruppo funzionale (Gf.3) e Gf4.1.	Attività ricomprese nel gruppo funzionale (Gf.4) con SV > 150 mq
0	0,15	0,35 *

\* Il parametro di compartecipazione 0,35 mq/mq dovranno essere garantite anche per gli ampliamenti di superfici di vendita superiori ai 500 mq per edifici con destinazione commerciale esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

È prevista la possibilità di monetizzazione del controvalore delle aree a servizio non cedute a discrezione dell'Amministrazione Comunale, piuttosto che la realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico di equivalente valore.



### 18.3. Aree per attività a destinazione commerciale - D3

Sono le aree del territorio destinate o da destinarsi a insediamenti commerciali di media superficie di vendita. Fermo restando quanto stabilito dal seguente punto 16.4. (Ambiti soggetti a particolari prescrizioni di intervento Bx e APC) gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If (mq/mq)	0,8 mq/mq	
Ip (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
Ic (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4
Rc	50%, fino a 60% solo in caso di utilizzo della capacità edificatoria derivante da Ip e Ic e solo se non utilizzabile altrimenti all'interno del Rc di zona.	
Rp	15%	
H	15,00 m	
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall' art. 6 delle norme del Piano delle Regole	
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall' art. 8 delle norme del Piano delle Regole	

Per gli insediamenti commerciali e terziari esistenti e attivi è sempre ammesso l'adeguamento tecnologico per i quali la normativa generale vieti espressamente la localizzazione all'interno della sagoma dell'edificio esistente.

### 18.4. Aree soggette a particolari prescrizioni

Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla Dx si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 1 alle presenti norme, mentre per quanto invece non specificatamente disciplinato all'interno delle suddette schede, vale la disciplina generale e di tessuto di cui rispettivamente agli artt. 18.1, 18.2 e 18.3. a seconda del tessuto entro cui gli ambiti ricadono.

Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APC gli interventi di completamento del tessuto consolidato sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato, al fine di garantire una compartecipazione all'attuazione della città dei servizi nella misura e nelle modalità previste nelle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme.

## ART. 19 AREE PER ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE - TR

19.1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate riservate a insediamenti prevalentemente destinati alla ricettività alberghiera, allo sport, al tempo libero, diverse da quelle riservate ad attrezzature pubbliche.

19.2. Per ogni area per attività turistico ricettiva, contrassegnata nel Piano delle Regole con apposita sigla TR/n (dove n rappresenta la numerazione progressiva degli ambiti adibiti alla specifica destinazione turistico ricettiva individuati sul territorio) è definita una specifica disciplina d'attuazione, contenuta nelle schede di cui all'Allegato 3 delle presenti norme, in funzione delle peculiarità specifiche delle attività in essere e del contesto di inserimento.

### 19.3. Disciplina comune

- Destinazione d'uso. Salvo quanto diversamente specificato all'interno delle singole schede di cui all'Allegato 3 alle presenti norme, le destinazioni d'uso consentite sono quelle definite dall'art. 8 delle presenti norme specifiche per le aree TR. È consentita la costruzione di residenza solo se a servizio dell'attività



insediata, con vincolo pertinenziale, o limitatamente a quelle attività che richiedono come requisiti strutturali quelli previsti per le case di “civile abitazione” ma di iniziativa privata, per il rafforzamento dell’ospitalità non stanziale (quali ad esempio ostelli, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, ecc.) nella misura non superiore al 50% della SLP esistente o di progetto

- b) In aggiunta alla capacità edificatoria assegnata dalle rispettive schede di intervento di cui all’Allegato 3 delle presenti norme, è fatta salva la possibilità di utilizzo all’interno di ogni ambito TR degli indici premiale Ip e compensativo Ic nella seguente modalità:

Ip (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 6
Ic (mq/mq)	0,1 mq/mq	Facoltativo, aggiuntivo di cui art. 11 c. 4

19.3. I parcheggi pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere dimensionati, senza possibilità di monetizzazione, in conformità alle disposizioni vigenti, per la dimensione competente all’intera attività insediata, anche in caso di interventi di solo ampliamento.

19.4. Per l’ambito contrassegnato nelle Tavole del Piano delle Regole con sigla TRx2 si applica la disciplina di scheda di cui all’Allegato 1 delle presenti norme.

## **ART. 20 AREE SOGGETTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI: APS e APC**

20.1. Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla Nx, Bx, Dx, TRx si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell’Allegato 1 alle presenti norme; mentre per quanto non specificatamente disciplinato all’interno delle suddette schede, vale la disciplina generale e di tessuto di cui rispettivamente agli artt. 14, 15, 16, 18, a seconda dell’ambito di tessuto entro cui gli ambiti ricadono.

20.2. Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APC gli interventi di completamento del tessuto consolidato e di sostituzione edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato per il raggiungimento di specifici obiettivi pubblici, di interesse pubblico e/o generale mediante la compartecipazione all’attuazione della città dei servizi nella misura e nelle modalità previste nelle rispettive schede contenute nell’Allegato 2 alle presenti norme.

## **ART. 21 VERDE URBANO DI CONNESSIONE AMBIENTALE E RICOMPOSIZIONE PAESAGGISTICA**

21.1. Identifica il sistema di spazi a verde non insediati all’interno dell’antropizzato complementare al tessuto urbano consolidato esistente, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici.

21.2. Tali aree sono da intendersi “aree non soggette a trasformazione urbanistica” ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, essendovi ammesso il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi privati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili. Possono essere previsti, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico che dovranno prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi.

21.3. Fatto salvo quanto previsto dal seguente comma 5, in tali aree:



- a) non è ammesso alcun intervento differente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti (purché regolarmente condonati) alla data di adozione delle presenti norme, fatta salva la possibilità di ristrutturazione, ripristino e riconversione, senza alcuna possibilità d'incremento volumetrico, di manufatti edilizi esistenti alla data di adozione delle presenti norme e non vincolati a pertinenze di abitazioni, esclusivamente per destinazioni a servizio, anche di iniziativa privata.
- b) Non è ammesso alcun intervento comportante la variazione, in ampliamento, del rapporto di copertura esistente (Rc), ad eccezione della realizzazione di viabilità interna ai lotti esistenti al fine di garantire l'accesso dalla viabilità pubblica e dei parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
- c) È incentivata altresì la demolizione di eventuali manufatti esistenti, ove privi di carattere storico e testimoniale, con la possibilità di recupero della volumetria reale esistente all'interno dell'area di pertinenza mediante avalimento dell'indice premiale di cui all'art. 11 comma 4 let. c), purché in forma maggiormente compatta e unitaria piuttosto che all'interno dei tessuti edificabili definiti dal Piano.
- d) Sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data di adozione delle presenti norme, o eventualmente di nuovo impianto, solo ponendo in essere interventi di cui al comma precedente.

21.4. Nell'ipotesi di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 3, ma dovrà comunque essere garantito un rapporto di copertura inferiore al 15% dei lotti interessati. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo

21.5. Sono ammesse destinazioni d'uso afferenti ai gruppi funzionali Gf. 3.9 oltre che l'insediamento di attività e strutture complementari alle infrastrutture a servizio della viabilità, esclusivamente se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e che non compromettano i valori di continuità ambientali complessivi del corridoio verde all'interno del quale risultano inseriti, nonché le attività Gf 3.6 e Gf 4.1 limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta, a supporto del sistema di fruizione della rete ecologica comunale; in ogni modo suddette attività dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti.



## CAPO II DISCIPLINA DELLE AREE NON ANTROPIZZATE ALL'ESTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ART. 22 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

- 22.1. Identificano le aree all'interno del territorio comunale destinate all'attività agricola ai sensi del punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, nelle quali le trasformazioni del territorio e l'edificazione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo avvengono nel rispetto delle disposizioni del titolo III della LR 12/2005 e smi, fermo restando i limiti indicati all'interno del presente articolo.
- 22.2. Destinazioni d'uso. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: *i*) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; *ii*) la residenza dell'imprenditore agricolo e *iii*) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, ad eccezione di quanto previsto dal successivo art. 24 "edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli" ubicati nelle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato".
- 22.3. Sono consentite le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). La conduzione agronomica dei fondi e quanto ammesso in generale in tali ambiti dovrà risultare coerente con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011). Per tali porzioni di territorio sarebbe opportuno pertanto mantenere e sviluppare la conduzione agricola, in un'ottica multifunzionale con particolare attenzione alle aree limitrofe al torrente Gandaloglio dove si manifesta la presenza di spazi ad elevata vulnerabilità per le risorse idriche
- 22.4. Sono esclusi gli allevamenti zootecnici ove non esistenti alla data di adozione delle presenti norme, salvo quelli nei limiti del fabbisogno familiare del conduttore agricolo e comunque non oltre i 40 capi.
- 22.5. Prescrizioni comuni di carattere particolare
- a). Le tensostrutture e i tunnel agricoli, ove ammessi, la cui altezza non dovrà superare in ogni modo gli 8 mt se non diversamente specificato dalla disciplina maggiormente restrittiva d'ambito, non dovranno essere ancorate al terreno con elementi in cemento e dovranno prevedere colori ed effetti (e.g. plastica opaca) che favoriscano l'inserimento nel contesto paesaggistico. La struttura dovrà essere localizzata ove non interferisca con visuali di particolare interesse provinciale (margini non occlusi e tratti liberi) o dove siano già presenti degli elementi di mascheramento naturale (e.g. quinte arboree, cambiamenti di quota del piano di campagna, etc.) e, possibilmente, a fianco di fabbricati esistenti, pur sempre nel rispetto del rapporto con il contesto edilizio circostante. In caso ciò non sia possibile e, comunque, ogni qualvolta l'inserimento nel contesto lo richieda, la struttura dovrà essere mascherata con una siepe di specie autoctone a sesto d'impianto molto fitto e di altezza a maturità pari ad almeno 2/3 dell'altezza della tensostruttura
  - b). L'insediamento delle attività agrituristiche è consentito nel rispetto delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia, con specifico riferimento al Titolo X della L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni, oltre che dei parametri ed indici definiti per le rispettive zone AS e AG. Dovranno essere garantiti le quantità di spazi da destinarsi a parcheggi pertinenziali stabiliti dall'art. 8 delle presenti norme, da realizzarsi di norma con tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici.



- c) Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
- d) L'eventuale localizzazione di fabbricati adibiti ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento una distanza minima di m 500 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 300, dovendo comunque rispettare i criteri regionali per l'individuazione delle aree idonee di cui alla Dgr. X/1990 del 20/06/2014.

22.6. Dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti, il Piano delle Regole distingue i seguenti ambiti:

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AS)
- Aree destinate all'attività agricola di interesse generico (AG)

22.7. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AS)

- a) Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, nei quali si applicano le disposizioni prescrittive prevalenti di cui all'art. 56 delle norme del vigente PTCP
- b) Modalità di attuazione degli interventi consentiti  
Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.
- c) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.
- d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della LR 12/2005 e smi, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.
- e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
  - Altezza  $H = 6,50$  per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai ml. 6.50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
  - Rapporto di copertura  $R_c = 30\%$
  - Distanze: dagli spazi pubblici in genere (strade, ecc.) ml. 10, è consentita la distanza di ml. 6 dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti. Dai confini di proprietà privata ml. 5, tra edifici ml. 10.



f) Prescrizioni comuni

- i. Salvo argomentata mancanza di soluzioni alternative, la costruzione delle attrezzature ed infrastrutture produttive connesse allo svolgimento dell'attività agricola di qualsiasi natura e genere, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e smi e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, dovrà avvenire in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.
  - ii. Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente e di nuova edificazione, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali, dovranno essere osservati gli indirizzi volti a mitigazione rischi con esse compatibili. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..
  - iii. Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative.
  - iv. Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici possono essere realizzati anche all'esterno del sedime del fabbricato, con una superficie non superiore al 50% della superficie coperta.
- g) Le richieste per interventi previsti negli ambiti agricoli di interesse strategico dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che preveda:
- Denominazione e localizzazione dell'azienda;
  - Indirizzi produttivi;
  - Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali;
  - Consistenza del bestiame negli ultimi 5 anni;
  - Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 5 anni;
  - Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 5 anni;
  - Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti.

22.8. Aree destinate all'attività agricola di interesse generico (AG)

- a) Nelle aree agricole di interesse generico individuati nelle tavole del PdR si applicano esclusivamente le disposizioni di cui alle presenti norme comunali.
- b) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione è fatto obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.. In tali ambiti le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle seguenti disposizioni e prescrizioni.
- c) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.
- d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa, nel rispetto di quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, solo in aderenza e/o adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, od in prossimità di questi, a condizione che, qualora questi ultimi risultino dismessi, gli



stessi dovranno essere riutilizzati nell'ambito degli interventi di nuova edificazione in coerenza con quanto previsto dal seguente art. 24.

- e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- Altezza  $H = 7,50$  per le abitazioni,  $m\ 11,00$  per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai  $m\ 7.50$ ; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
  - Rapporto di copertura  $R_c = 30\%$
  - Distanze Dagli spazi pubblici in genere (strade, ecc.)  $m\ 10$ , è consentita la distanza di  $m\ 6$  dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti. Dai confini di proprietà privata  $m\ 5$  tra edifici  $m\ 10$
- f) Modalità di attuazione degli interventi consentiti  
Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.
- g) Prescrizioni particolari
- i. Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali e l'utilizzo di materiali con esse compatibili.
  - ii. È vietata la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i. e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, se non in caso di strutture agricole o edificate esistenti.
  - iii. È vietata l'apertura di nuove strade private, le strade e gli altri percorsi esistenti (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
  - iv. Le aree scoperte private di stretta pertinenza degli edifici esistenti in ambito agricolo generico potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. Tali aree potranno essere sottoposte a modesti interventi di sistemazione in termini di illuminazione, "arredo" e finitura del fondo da mantenere drenante; gli interventi devono avere caratteristiche e tipologie che si integrano con il paesaggio agrario e non devono arrecare disturbo in termini di inquinamento luminoso e/o acustico. Le opere devono essere autorizzate mediante parere paesaggistico.



## **ART. 23 AREE VERDI DI RILEVANZA PAESAGGISTICO AMBIENTALE CONCORRENTI ALLA COSTRUZIONE DELLA RETE ECOLOGICA DI INTERESSE TERRITORIALE (VE)**

23.1. Identificano le aree caratterizzate da spazi naturali d'interesse ambientale e paesaggistico che per la loro dimensione ed integrità sono ritenute strategiche per il mantenimento della funzione di salvaguardia paesistica e naturalistico-ambientale del territorio oggionese, dunque da assoggettare a particolare tutela.

23.2. In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzare le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuare gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.

23.3. Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale, di primo livello

a) Identificano gli elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore naturalistico-ambientale e paesistico.

Tali aree sono da intendersi "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui al punto 2 let.

e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i., pertanto in tali ambiti non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

b) E' consentito l'esercizio delle attività per la conduzione agro-silvo-pastorali dei fondi e quanto ammesso in generale dalla vigente normativa in materia, le quali dovranno garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica, e risultare coerenti con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011). Per tali porzioni di territorio occorre sviluppare la conduzione agricola, in un'ottica multifunzionale con particolare attenzione alle con elevata vulnerabilità per le risorse idriche.

È vietata la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive di qualsiasi natura e tipologia necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, comprese le strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i. e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), anche se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, se non in presenza di strutture agricole già esistenti.

Non sono in ogni modo ammessi interventi edilizi non riguardanti le strutture agricole esistenti, con ampliamento massimo pari al 15% dell'esistente, al di fuori dei casi previsti dal seguente art. 24 delle presenti norme.

c) Prescrizioni per gli interventi edilizi

Per gli edifici esistenti e le tipologie d'intervento valgono, inoltre, i seguenti indirizzi:

- i. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, sostituzione, fermo restando l'obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.
- ii. Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.
- iii. È prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine.
- iv. Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).



- v. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.
  - vi. Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici esistenti potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta.
  - vii. L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70.
  - viii. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative.
- 23.4. Prescrizioni particolari per interventi ambientali
- a) In questi ambiti sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione, adibite ad uso agricolo, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata. È vietata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle aree rurali.
  - b) È vietata l'apertura di nuove strade private, le strade e gli altri percorsi esistenti (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
  - c) Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
  - d) Sono inoltre dettate le seguenti regole specifiche:
    - i. gli interventi di manutenzione del territorio devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco, anche attraverso limitazioni di uso e di percorrenza dell'area, e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.
    - ii. Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è quello di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.
    - iii. Possono essere realizzati nuovi impianti a bosco, soprattutto nelle zone limitrofe a boschi esistenti.
    - iv. I nuovi impianti dovranno essere boschi misti, con impianto irregolare e specie autoctone.
    - v. È prescritto il mantenimento, il restauro e la valorizzazione del sistema dei collegamenti (sentieri e percorsi). Cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti: sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.



- 23.5. Aree verdi di rilevanza paesaggistico ambientale, di secondo livello
- a) Identifica il sistema di spazi a verde non insediati all'esterno del tessuto urbano consolidato esistente, deputati a salvaguardare le relazioni ecologiche cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici.
  - b) Tali aree sono da intendersi "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i., essendovi ammesso soltanto il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi privati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili. Suddetti spazi non dovranno essere recintati, ove esterni a lotti di pertinenza già recintati alla data di adozione delle presenti norme.
  - c) Sono ammessi in ogni caso, e previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi. I predetti interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non dovranno in ogni modo comportare incremento della superficie coperta eventualmente esistente, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4, mentre l'impermeabilizzazione dei suoli liberi potrà riguardare esclusivamente la realizzazione di percorsi connessi alla mobilità debole, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta), materiali adatti allo scopo.
  - d) Fatto salvo quanto previsto dal seguente comma 5, in tali aree:
    - i. Gli interventi sui manufatti edilizi esistenti (purché regolarmente condonati) alla data di adozione delle presenti norme sono limitati a quanto previsto dal successivo art. 24 "edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli" ubicati nelle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato".
    - ii. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.
    - iii. È incentivata altresì la demolizione di eventuali manufatti esistenti, ove privi di carattere storico e testimoniale, con la possibilità di recupero della volumetria reale esistente all'interno dell'area di pertinenza mediante avalimento dell'indice premiale di cui all'art. 11 comma 4 let. c) purché in forma maggiormente compatta e unitaria piuttosto che all'interno dei tessuti edificabili definiti dal Piano.
    - iv. Sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data di adozione delle presenti norme, o eventualmente di nuovo impianto, solo ponendo in essere interventi di cui al comma precedente.
  - e) Sono ammesse destinazioni d'uso afferenti ai gruppi funzionali Gf. 3.8 oltre che l'insediamento di attività e strutture complementari alle infrastrutture a servizio della viabilità, esclusivamente se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale e che non compromettano i valori di continuità ambientali complessivi del corridoio verde all'interno del quale risultano inseriti, nonché le attività Gf 4.1 e Gf 5.1 limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta, a supporto del sistema di fruizione della rete ecologica comunale; in ogni modo suddette attività dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti.

## **ART. 24 EDIFICI NON ADIBITI ALL'USO AGRICOLO UBICATI NEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE PAESISTICO-AMBIENTALE.**

24.1. All'interno delle aree del sistema rurale paesistico ambientale disciplinate dal Capo II del Titolo II recante "Disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato", per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme non adibiti all'uso agricolo, laddove anche in stato di degrado, abbandono e/o non utilizzo, purché a norma con i permessi previsti dalla legge, sono ammessi interventi edilizi fino all'ampliamento



della SLP esistente in misura non superiore al 20% della Slp e della Sc esistenti alla data di adozione delle presenti norme e nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza H = 7,50 per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai ml. 7.50;
- Distanze: dagli spazi pubblici in genere (strade, ecc.) ml. 10, è consentita la distanza di ml. 6 dal ciglio stradale, per le costruzioni a destinazione residenziale e per gli ampliamenti degli edifici esistenti. Dai confini di proprietà privata ml. 5, tra edifici ml. 10

Ai fini edilizi, non può computarsi la SLP condonata e/o concessa in sanatoria.

#### 24.2. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale è quella in essere. Ove si sia comprovato il cessato uso agricolo da più di cinque anni è consentito il cambio di destinazione d'uso, in residenza od eventualmente per attività con questa compatibili terziarie complementari e affini al ricettivo non alberghiere, altresì pubblici esercizi e di somministrazione alimenti e bevande, locali di intrattenimento e svago, attività commerciali connesse alla filiera agroalimentare, purché gli interventi necessari alla rifunzionalizzazione:

- siano volti a salvaguardare e tutelare i valori architettonici dei manufatti eventualmente riscontrabili;
- comportino l'obbligo di mantenimento e sistemazione a verde degli spazi pertinenziali esterni, la messa a dimora di alberature autoctone per una quantità non inferiore a n. 1 alberi ogni 20 mq di SLP di intervento, nonché la compartecipazione alla manutenzione e sistemazione territoriale che l'amministrazione necessita.
- siano garantite le dotazioni di parcheggi privati e di uso pubblico prescritti dalle norme di Piano per le funzioni previste.

Sono considerati edifici extragricoli in territorio agricolo quelli esistenti e/o autorizzati con legittimo titolo abilitativo, nei quali non si riscontra alcun tipo di rapporto con la produzione agricola

24.3. L'attuazione avviene per intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e senza cambio di destinazione d'uso; nei casi eccedenti, con Permesso di costruire convenzionato.

#### 24.4. Prescrizioni particolari

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, senza demolizione con cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione è fatto obbligo l'abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. È sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.

Qualora l'intervento riguardi un edificio non presente nelle cartografie del PdR, il proponente, dovrà produrre e presentare ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo adeguata documentazione atta a dimostrare l'epoca di costruzione e la consistenza volumetrica dell'edificio oggetto di intervento.

Gli ampliamenti del 20% possono essere realizzati anche non in aderenza agli edifici esistenti, purché presentino un'adeguata soluzione compositiva coerente con il contesto di inserimento, subordinata alla verifica della Commissione per il paesaggio comunale.

Le aree scoperte private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate secondo le specifiche prescrizioni di zona. Tali aree potranno essere sottoposte a modesti interventi di sistemazione in termini di illuminazione, "arredo" e finitura del fondo da mantenere drenante; gli interventi devono avere caratteristiche e tipologie che si integrano con il paesaggio agrario e non devono arrecare disturbo in termini di inquinamento luminoso e/o acustico. Le opere devono essere autorizzate mediante parere paesaggistico.



## ART. 25 VIABILITA' ESISTENTE E DI PROGETTO

- 25.1. Comprendono gli spazi pubblici e privati, esistenti e di nuova formazione, destinati alla circolazione, allo stationamento dei pedoni e dei veicoli in genere, alla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.  
Negli ambiti della viabilità è prevista la realizzazione di elementi di arredo stradale ed urbano, di sistemi di protezione dai rumori dall'inquinamento derivanti dal traffico motorizzato.  
In tali ambiti sono ammessi anche gli interventi di cui alla L.R. 52/82 lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi
- 25.2. La viabilità esistente è indicata nelle tavole di piano con sedime bianco, che sta ad indicare l'esistenza dei tracciati.
- 25.3. Il tracciato delle infrastrutture di viabilità in progetto che interessano il territorio comunale, individuate nelle tavole di Piano, che non hanno carattere esecutivo è da intendersi di massima. La precisazione dei tracciati viari di previsione riportati nelle Tavole del PGT dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa.
- 25.4. In caso di trasformazione di ambiti interessati da tali infrastrutture, il progetto non dovrà impedire la loro realizzazione, concordando con gli uffici comunali gli allineamenti delle nuove costruzioni. Una volta individuati i tracciati definitivi essi verranno inseriti nelle planimetrie di progetto. Qualora i nuovi tracciati viari non coincidano con quelli previsti dal PGT, dovranno essere recepiti, nelle tavole di PR e PS, con apposita variante
- 25.5. Le infrastrutture di viabilità potranno essere realizzate all'interno delle aree delle loro stesse fasce di rispetto individuate nella cartografia di PGT.
- 25.6. L'ampiezza minima delle sezioni stradali è per tutte le strade quella risultante dalle tavole grafiche di PGT salvo quelle definite nelle prescrizioni di scheda degli ambiti con disciplina particolare del Piano delle Regole di cui all'art. 20 delle presenti norme.  
Le strade non previste dalle tavole grafiche di PGT dovranno avere sezione minima di m 6,00.  
Le strade non previste dalle tavole grafiche di PGT, da realizzare nell'ambito di un piano urbanistico esecutivo potranno avere, se a fondo cieco, dimensione minima di ml 8.00 purché dotate di adeguate piazzole finali per l'inversione di marcia.)
- 25.7. Eventuali interventi di viabilità non riportati in cartografia possono essere definiti in sede di piano attuativo di ogni ambito.
- 25.8. Negli ambiti agricoli è consentita inoltre la costruzione di strade interpoderali di larghezza non superiore a 4 m d'iniziativa pubblica, privata, o consortile, anche se non previste dallo strumento urbanistico generale.
- 25.9. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni attuative in materia di viabilità, infrastrutture ed accessibilità, trova applicazione il "Regolamento viario" del vigente Piano urbano del Traffico (PUT), che disciplina l'uso dei diversi tipi di strade in funzione delle loro caratteristiche geometriche e del carico veicolare e che, rappresentando lo strumento che rende operativa la classificazione funzionale, definisce gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete stradale, le componenti del traffico ammesse, il loro comportamento e la tipologia delle misure che possono essere adottate.



## **ART. 26 AREE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO**

La disciplina di attuazione degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano ai sensi delle lett. e) ed e-quinquies), c.2 art. 8 della Lr. 12/2005 e s.m.i. sono contenute nel documento “*Criteri d’intervento per gli Ambiti di Trasformazione*” allegato al Documento di Piano stesso

Suddette aree, disciplinate singolarmente, identificano le trasformazioni che per dimensione e contesto, rivestono rilevanza significativa e valore strategico per la politica territoriale, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o di quartiere

Per quanto non direttamente disciplinato dal Documento di Piano si applicano negli Ambiti di Trasformazione le definizioni, le disposizioni e gli istituti normati delle presenti norme del Piano delle Regole

## **ART. 27 AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI**

La disciplina di gestione e attuazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui al gruppo funzionale Gf7, come definito all’art. 8 delle presenti norme, sono contenute nelle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Per quanto non direttamente disciplinato dal Piano dei Servizi si applicano nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.



### TITOLO III TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

#### ART. 28 VINCOLI E SALVAGUARDIE

##### 28.1. Generalità

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole di piano.

La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o di quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

##### 28.2. Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Per gli immobili vincolati in qualità di beni culturali o beni paesaggistici dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. occorre fare riferimento all'art. 33 delle presenti norme "Disciplina dei beni paesaggistici".

##### 28.3. Area destinata all'invaso di laminazione del Gandaloglio

Gli elaborati cartografici del Piano delle regole individuano con apposito simbolo grafico l'ambito interessato dalla previsione relativa all'area di laminazione del Torrente Gandaloglio, quale infrastruttura strategica di interesse regionale contenuta nel "Documento Strategico Annuale 2012" approvato con D.C.R. Regione Lombardia e pubblicato sul B.U.R.L. n.48 del 01.12.2011. Tale previsione costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto, quale vincolo conformativo delle proprietà.

All'interno di tale ambito dovrà essere garantito il mantenimento dei requisiti di fattibilità dell'opera sovraordinata di riferimento, secondo i riferimenti progettuali vigenti, ovvero eventuali stadi progettuali di avanzamento. Trovano dunque definizione i soli interventi di salvaguardia e consolidamento ambientale prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale

È ammessa la conduzione agronomica dei fondi e la realizzazione delle opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). È vietata la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i. e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura.

È vietata l'apertura di nuove strade private.

##### 28.4. Ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare

Il Piano di governo del territorio introduce a livello comunale l'ambito di salvaguardia paesistica della zona collinare, così come individuato nella Tav. PR02 del Piano delle Regole, all'interno della quale l'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore ai 4 piani fuori terra, nel caso in cui la specifica norma di zona ammettesse altezze di zona superiori.

##### 28.5. Aree boscate de facto

Per le previsioni edificatorie o di altre destinazioni d'uso interessanti aree boscate de facto si rimanda a quanto stabilito nei Piani d'indirizzo forestale (Pif) in materia di pianificazione e gestione dei boschi, con particolare riferimento alla regolamentazione delle trasformazioni consentite e agli interventi di compensazione previsti dall'art. 4 della Lr. 27/2004 s.m.i..

La Tavola DP\_12 identifica le aree boscate regolamentate, per effetto dall'art.60 del Ptcp di Lecco, secondo quanto stabilito nei Piani d'indirizzo forestale (Pif) in materia di pianificazione e gestione dei boschi.

Si precisa che nel caso in cui eventuali previsioni urbanistiche di qualsiasi natura (anche viabilistiche) riguardino superfici boscate a qualsivoglia titolo, indipendentemente dalla delimitazione definita sugli elaborati di Variante, la presenza di un'area boscata di superficie tale da poter essere classificata "bosco", così come definito dall'art. 42 della Lr. 31/2008, dovrà essere oggetto di puntuale verifica in fase di attuazione delle previsioni urbanistiche consentite, a seguito di asseveramento effettuato da tecnico competente. Ove l'area



boscata, a seguito di asseveramento, non presenti i requisiti di “bosco” ai sensi dell’art. 42 della L.r. 31/2008, l’operatore è tenuto alla presentazione presso gli uffici comunali competenti della documentazione necessaria per taglio di vegetazione e della corrispettiva autorizzazione paesaggistica, ove richiesta. Laddove invece le stesse debbano essere classificate come “bosco”, ai sensi dell’art. 42 della L.r. 31/2008, indipendentemente dalla delimitazione definita sugli elaborati di Variante, si specifica come la competenza sull’assentimento dell’eventuale trasformabilità di un’area boscata risulta di competenza della Provincia di Lecco e deve essere preceduta con l’inoltro della domanda di taglio all’Ente forestale competente.

Nel caso in cui eventuali previsioni urbanistiche di qualsiasi natura (anche viabilistiche) riguardino delle superfici boscate aventi le caratteristiche definite dall’art. 42 della L.r. 31/2008, le stesse dovranno essere in ogni modo il più possibile salvaguardate. In alternativa, si dovrà procedere alla compensazione, così come normato dalla L.r. 31/2008, secondo quanto stabilito dal vigente Piano di indirizzo forestale (PIF) provinciale.

28.6. Per le aree di interesse e rischio archeologico si rimanda alla disciplina del seguente art. 29 delle presenti norme

28.7. Per le aree interessate a diverso titolo da fasce di rispetto regolamentate dalla normativa vigente si rimanda alla disciplina del seguente art. 30 delle presenti norme

## **ART. 29 AREE DI INTERESSE E RISCHIO ARCHEOLOGICO**

29.1. Nel territorio comunale esiste la presenza di numerosi beni e siti di interesse archeologico e di aree a rischio di rinvenimento archeologico risultanti dalla documentazione presente sia negli archivi e nella bibliografia scientifica presso la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia sia nell’elenco depositato all’Ufficio Tecnico Comunale e riportato nella Tavola PR02 di Piano

29.2. Gli interventi nei Siti di interesse archeologico, individuati nella tavola PR02 di Piano, con le limitazioni e le esclusioni di cui al punto successivo, devono essere volti a:

- conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico se esistente, migliorando le condizioni inediate ed abitative.
- conservare i reperti, comunque configurati, ed in particolare le incisioni rupestri poste all’aperto.
- recuperare e valorizzare le infrastrutture appartenenti alla rete dei percorsi storici.
- recuperare e valorizzare gli impianti vegetali di rilevanza botanica o di architettura del verde, comunque configurati (es. roccoli, ecc.).

Non sono ammessi interventi ed opere di scavo, perforazione, movimento terra, lavorazione agricola profonda, se non autorizzate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

29.3. Ai fini di salvaguardia del patrimonio archeologico, tutti i progetti dovranno essere verificati se ricadenti o meno nelle aree a rischio archeologico individuate nella Tavola PR02 di Piano, e, in tale situazione, si prescrive che tutti gli eventuali progetti che comportano l’effettuazione di scavi e le arature dei terreni di profondità maggiore di m 0,50 dovranno essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l’espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

Gli interventi di scavo o movimento di terra autorizzati dovranno utilizzare mezzi idonei al fine di salvaguardare l’integrità di eventuali reperti



## ART. 30 FASCE E AMBITI DI RISPETTO DETTATI DALLA NORMATIVA VIGENTE

### 30.1. Disposizioni comuni per le fasce di rispetto

Le fasce di rispetto disciplinate dal presente articolo hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia, e la loro precisazione dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa. Quando la modifica delle infrastrutture esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SLP esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento

Esclusivamente per ciò che riguarda la realizzazione di manufatti ed accessori temporanei ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario è richiesta la presentazione di specifica "*Impegnativa di rinuncia a maggior indennizzo in caso di esproprio*", come disciplinata dalle norme del Piano dei servizi, previa autorizzazione dell'ente gestore competente.

### 30.2. Fasce di rispetto stradale

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale riportate nelle Tavole di Piano e definite in coerenza con il Codice della Strada deve considerarsi indicativa e la loro precisazione dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa. Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni e le norme specifiche di legge.

Nelle fasce di rispetto stradale a protezione della viabilità sono ammessi:

1. parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
2. cabine di distribuzione elettrica;
3. sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
4. reti idriche, reti fognarie;
5. canalizzazioni irrigue;
6. pozzi;
7. metanodotti, gasdotti, ecc.;
8. recinzioni.

È consentita la costruzione di impianti di distribuzione di carburante e impianti di lavaggio delle autovetture, secondo le disposizioni dettate dall'art. 36 delle presenti norme, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada

### 30.3. Ambito per impianti ferroviari e fascia di rispetto della linea ferroviaria

Comprende gli spazi destinati alla sede ferroviaria, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, ecc., edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio all'esercizio ferroviario, quali sottostazioni elettriche, case cantoniere, etc., nonché le strade di servizio, gli spazi a parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni, con l'esclusione degli insediamenti residenziali.

Nella fascia di rispetto della linea ferroviaria di 30 m dalla più vicina rotaia, a destra ed a sinistra della linea medesima, definita dall'art. 49 del DPR dell'11.07.80 n. 753, ed indicata negli elaborati cartografici del Piano delle Regole con apposito segno grafico, si applica quanto stabilito dal decreto medesimo.

In tale fascia sono consentiti gli impianti ferroviari e le attrezzature di supporto oltre ai servizi tecnologici e le attrezzature terziarie e di servizio per il personale ferroviario. L'edificazione nella fascia di rispetto ferroviario è ammessa qualora l'ente ferroviario ne autorizzi la deroga.



Dovranno altresì essere rispettati gli obblighi stabiliti dagli artt. 3 e 5 del D.P.R. n. 459 18/11/1998 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario, per le aree non ancora edificate. Nello specifico, il titolare del permesso di Costruire dovrà porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi necessari per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria e ciò all'interno delle fasce individuate al comma 1 del citato art. 3.

Per le procedure di accertamento urbanistico e le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere ferroviarie si richiama infine l'art. 25 della legge n. 210/1985

#### 30.4. Fasce di rispetto cimiteriale

Il limite del rispetto cimiteriale corrisponde a quello formalmente autorizzato dall'autorità competente e definito nel vigente Piano cimiteriale comunale.

Entro tale limite sono consentite esclusivamente le attività edilizie previste dall'art 388, ultimo comma, del testo unico delle leggi sanitarie regio decreto 24 luglio 1934, così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01/08/2002.

È consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.

In caso di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ottenuta in base alle procedure di legge, il nuovo limite della fascia sarà riportato nei documenti di piano senza necessità di attivare una specifica procedura di variante urbanistica.

#### 30.5. Fasce di rispetto degli elettrodotti

La Tavola PR02 del Piano delle Regole riporta indicativamente le fasce di rispetto degli elettrodotti definite sulla base delle distanze di prima approssimazione indicate dagli Enti preposti.

Nelle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto sono da rispettare le prescrizioni di cui all'art. 5 del D.P.C.M 23 aprile 1992 e successive modifiche. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti:

- ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni
- all'atto della richiesta di Permesso di Costruire, dovrà essere prodotto il nulla-osta da parte dell'Ente gestore dell'elettrodotto.
- La distanza delle nuove costruzioni dal elettrodotto deve essere comunque conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete

#### 30.6. Metanodotti e gasdotti ad alta pressione per la distribuzione a carattere territoriale

le linee di gasdotto a carattere distributivo territoriale formano automaticamente fascia di rispetto a carattere edificatorio secondo le leggi e le normative vigenti. La posizione della rete riportata negli elaborati cartografici di Piano deve essere considerata come indicativa e da accertarsi in loco con l'ente gestore il quale, previo rilevamento con idonea strumentazione, accerterà ed individuerà in campo l'esatta ubicazione della condotta fornendo all'occorrenza ulteriori informazioni di dettaglio.

Pertanto, nessuna attività (sopra o sotto il suolo) potrà essere intrapresa nei pressi delle condotte senza preventivo esatto posizionamento delle tubazioni che potrà essere attuato a seguito di specifica richiesta esclusivamente dall'ente gestore.

#### 30.7. Aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano

La Tavola PR02 del Piano delle Regole riporta le aree di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile, in recepimento di quanto individuato dalla vigente componente geologica di Piano, disciplinate dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e dalle più specifiche disposizioni contenute nella normativa regionale in materia (D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003) e nelle norme della stessa componente geologica di Piano.

#### 30.8. Impianti per servizi di telecomunicazione e Stazioni Radio Base

Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Per le



aree di rispetto in prossimità delle stazioni radio base, rappresentate negli elaborati di Piano, vige l'art. 4, c. 2, lett. a) della L. 36/2001, oltre al Dpcm. 8 luglio 2003.

## **ART. 31 ALLEVAMENTI ZOOTECNICI**

- 31.1. La regolamentazione delle distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, costituente riferimento generale per il PGT, è definita dalle linee guida regionali di cui alla D.D.G. della Regione Lombardia 29 dicembre 2005, n. 20109 recante "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale", dal Regolamento Locale di Igiene dell'Azienda Sanitaria Locale di Lecco e dagli indirizzi contenuti nel PTCP di Lecco.
- 31.2. Nelle aree agricole le distanze tra allevamenti zootecnici ed aree edificate ed edificabili con destinazione residenziale, commerciale e direzionale, ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi contenute nella presente normativa, sono regolate dal regolamento di igiene.
- 31.3. Il calcolo delle distanze, per quanto riguarda gli allevamenti, va effettuato dal perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio dei reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi. Si precisa che tale vincolo è relativo sia alla costruzione di insediamenti abitativi, commerciali e produttivi in prossimità di allevamenti che, viceversa, per l'ampliamento di stalle in prossimità di detti insediamenti.
- 31.4. Gli allevamenti zootecnici esistenti, individuati nella Tav. PR05 del Piano delle Regole, di nuova realizzazione o in ampliamento sono soggetti alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in materia.
- 31.5. Il vincolo della distanza dagli insediamenti di allevamento zootecnico decade con la cessazione dell'attività di allevamento.

## **ART 32 NORME GENERALI IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE APPLICABILI NEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI**

Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni della normativa ambientale di seguito richiamate:

- 32.1. L' "Aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica" (nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici), approvato con Dduo n. 176 del 12 gennaio 2017, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti Dduo 6480/2015 e Dduo n. 224/2016, che definisce le prestazioni energetiche minime per gli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello, oltre che per quelli da sottoporre a riqualificazione energetica, e la procedura di calcolo per l'efficienza energetica;
- 32.2. le misure d'incentivazione di cui ai commi 2-bis, 2-ter, 2-quater e 2-quinquies immediatamente applicabili introdotte dall'art. 4 della Lr. 31/2014 e s.m.i. riguardanti le prestazioni energetiche in riduzione dei fabbisogni di energia primaria degli interventi edilizi;
- 32.3. il RR 2/2006 recante la "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua" al fine dell'applicazione, nei progetti di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti, delle prescrizioni di cui all'art.6, commi 1 e 2 del RR 2/2006 per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idro-sanitari, misuratori di volume omologati, sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche
- 32.4. il Regolamento Regionale 24 marzo 2006, N. 4 "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26" al fine della raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio



- 32.5. Lr. 17/2000 e successive Dgr. VII/6162 del 29/09/2011, Lr. 38/2004 e Lr. 19/2005 per il contenimento dell'inquinamento luminoso
- 32.6. Il Dpr 120/2017 per la disciplina inerente la gestione delle terre e rocce da scavo derivante dagli interventi edilizi
- 32.7. La Lr. n. 17/2003 "Norme per il risanamento dell'ambiente, bonifica e smaltimento dell'amianto" in attuazione delle disposizioni della legge 27 marzo 1992, n. 257 (Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto), in osservanza del decreto del Presidente della Repubblica 8 agosto 1994.
- 32.8. l'art. 8 comma 2 Legge 447/1995 e art. 5 della Legge Regionale l3/200 1 per il contenimento dell'inquinamento acustico
- 32.9. le disposizioni relative alla maggiorazione del contributo di costruzione delle aree agricole allo stato di fatto di cui all'art. 43 c. 2 bis della Lr. 12/2005 e s.m.i. e di cui al c. 10 dell'art. 5 della Lr. 31/2104 nel periodo di vigenza della norma transitoria

#### TITOLO IV DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

##### **ART. 33 DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI**

- 33.1. Gli interventi su beni di interesse culturale, di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., così come individuati nella Tav. PR04 del Piano delle Regole, e sui beni sottoposti a tutela paesaggistica di cui agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., così come individuati nella Tav. DP12 del Documento di Piano, sono soggetti alla disciplina del Decreto stesso, e al rispetto delle norme di cui agli art. 80 e segg. l.r.12/2005.
- 33.2. Il territorio del Comune di Oggiono è, in particolar modo, soggetto a vincolo paesaggistico per la zona costiera del Lago di Annone (DM 5/6/1967) e per le zone note come "Monte Sirone" e Poggio di Stolegarda, di cui alla DGR 7/19800 del 2004.
- 33.3. La disciplina dei beni paesaggistici è integrata a livello comunale dai contenuti di cui alle schede dei beni storico-artistico-monumentali vincolati di cui all'Allegato 4 delle presenti norme.

##### **ART. 34 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Al fine di promuovere l'inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione, in relazione ai caratteri del contesto locale circostante, per i nuovi interventi edilizi consentiti dal Piano in contesti almeno di "media sensibilità paesistica" di cui alla Tav. PR04 del Piano delle Regole viene prevista una ricognizione speditiva del contesto, termine con il quale si intende la produzione di un elaborato che documenti, cartograficamente e fotograficamente, lo stato dei luoghi (per approfondimenti si veda l'Allegato 2 alle NdA del PTCP).



## TITOLO V NORME SETTORIALI

### ART. 35 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DEI PUBBLICI ESERCIZI

35.1. Per quanto non direttamente disciplinato nelle presenti norme, trovano applicazione sul territorio comunale le disposizioni contenute nel vigente Regolamento di individuazione dei criteri comunali per il rilascio di autorizzazioni relative all'attività di somministrazione di alimenti e bevande approvato con Deliberazione di C.C. n. 39 del 23.05.2006 e modificato con Deliberazione di C.C. n. 31 del 22.04.2008

35.2. L'attuazione degli interventi riguardanti le medie strutture di vendita avviene mediante permesso di costruire convenzionato, e dovrà garantire le dotazioni territoriali minime a servizio previste dal c. 4 art. 6 delle norme del Piano dei Servizi.

35.3. Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di Sv e con le procedure definite dal precedente comma.

35.4. Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, e gli interventi comportanti un cambio di destinazione d'uso, la dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico è quella prescritta rispettivamente dai commi 3, 4 e 5 dell'art. 6 delle norme del Piano dei servizi.

35.5. Sale da gioco

L'apertura di sale da gioco, come definite dalla vigente legislazione in materia, nonché l'utilizzo di apparecchi per il gioco d'azzardo potrà avvenire solamente nei limiti ed alle condizioni fissati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali e dalle deliberazioni assunte in materia dalla Regione e dal Comune

35.6. Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Titolo abilitativo semplice o a SCIA, questi devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti,

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- a) l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, previa presentazione della domanda;
- b) la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del Piano Attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alle tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio

### ART. 36 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE



- 36.1. La realizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione di utilizzo pubblico, ivi compresi gli edifici e i manufatti pertinenziali e complementari di cui al successivo comma, è consentita nelle aree ove non risulti esplicitamente esclusa la localizzazione delle attività di cui al Gruppo funzionale Gf. 3.9., secondo quanto indicato dal prospetto tabellare di cui all'art. 8 delle presenti norme, e nel rispetto di quanto stabilito dal successivo comma 3.
- 36.2. Gli impianti di distribuzione di carburante e impianti di lavaggio delle autovetture possono essere autorizzati anche all'interno delle fasce di rispetto stradale, come definite dal vigente codice della strada, purché nel rispetto delle caratteristiche definite dal comma 3 e fermo restando quanto stabilito dal seguente comma 4.
- 36.3. L'impianto per nuove stazioni di distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina. Dovrà in ogni modo essere rispettata una distanza minima del lotto dalle abitazioni esistenti di mt. 25,00, con l'obbligo di una verifica preliminare di impatto acustico.
- 36.4. Non è ritenuto compatibile, dunque da escludersi, l'insediamento di impianti di distribuzione del carburante per autotrazione:
- nelle aree destinate all'agricoltura di interesse strategico provinciale che presentino un valore agronomico medio e alto, per il preminente valore connesso alla produzione agronomica, e delle aree verdi di rilevanza paesaggistica ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale (VE) di primo livello, ove interessate da previsioni di varchi e corridoi della rete ecologica regionale e provinciale, per il preminente valore connesso alla tutela dei valori paesaggistico-ambientali in essere.
  - in ambiti destinati all'agricoltura di interesse generico, in ambiti VU e VE di secondo livello ove ricadenti all'esterno delle fasce di rispetto stradale e comunque ove ricompresi in ambiti con disciplina prevalente del Ptcp di cui agli artt. 21 (tratti stradali liberi) e 54 (margini non occlusi), e comunque in localizzazione tale da compromettere i valori di continuità ambientali del corridoio verde all'interno del quale risultano inseriti.
  - all'interno dei NAF e delle aree B4, oltre che negli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone B.1, B.2; B.3) e turistico ricettiva (TR) che non si attestino lungo le direttrici provinciali esistenti sul territorio comunale.
- 36.5. Indici edificatori
- All'interno delle aree edificate o edificabili del tessuto urbano consolidato la realizzazione degli impianti avviene secondo i parametri specifici di zona definiti dalle presenti norme.
- Al di fuori delle aree edificate o edificabili del tessuto urbano consolidato, è consentita la costruzione di edifici e manufatti pertinenziali e complementari all'impianto, aventi destinazione commerciale (quali minibar, mini-market, etc.) e di servizio (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli, per la ricarica elettrica, o la vendita di accessori specifici), nel rispetto dei seguenti parametri:
- $Rc = 15\%$  (escluso le pensiline)
  - $H = 5,0$  m
  - $Slp = 200$  mq
  - $Ds = 5$  m Salvo prescrizioni di cui agli artt. 26-27-28 del Regolamento d'attuazione del nuovo Codice della Strada.
  - $Df =$  Minimo  $H$  e comunque mai inferiore a mt. 10,00 e comunque secondo prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco.
  - $Dc = 5$  m



#### 36.6. Prescrizioni particolari

Le attività accessorie che comportano la sosta di veicoli dovranno essere dotate di idonei spazi di sosta.

All'interno del lotto devono essere reperite aree da adibire a verde nella misura del 20% e a parcheggio pertinenziale nella misura minima del 20%.

Le dimensioni del lotto, per nuovi impianti, non possono essere inferiori a 800 mq.

36.7. Per le tipologie e dimensioni delle insegne si fa espresso riferimento a quanto eventualmente stabilito dalle norme del Codice della Strada e dal Regolamento Edilizio; nel caso di insegne a bandiera possono essere derogati i limiti dimensionali previsti dal citato regolamento, verificando comunque la compatibilità delle stesse con le caratteristiche urbane ed ambientali della zona.

36.8. Per gli impianti situati all'interno del centro abitato è possibile la conversione in parcheggi nel caso di loro dismissione.

36.9. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi

36.10. Gli impianti di distributore carburante sono in ogni caso soggetti al rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legge regionale Lombardia 7 agosto 2008 n. 25 di modifica della legge di settore (L. 5 ottobre 2004, n. 24), e dai relativi provvedimenti attuativi. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti stradali di carburanti, di competenza del comune, è subordinata alle verifiche di conformità alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici; al parere vincolante di conformità della Regione.

36.11. Il comune, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, indice una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/90, alla quale partecipano la Regione, per il parere vincolante, l'azienda sanitaria locale (ASL) territorialmente competente, per gli aspetti di sicurezza sanitaria, l'azienda regionale per l'ambiente (ARPA) territorialmente competente, per gli aspetti di protezione dell'ambiente.

36.12. Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura temporanea e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili e prevalenti motivi di interesse pubblico.

36.13. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e del Ministero dell'Industria ed eventuali ulteriori normative regionali.

### **ART. 37 IMPIANTI PER SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONE (SRB)**

37.1. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

37.2. Ai sensi dell'art. 4 L.r. 11/2001 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute.

37.3. L'installazione degli impianti dovrà essere coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità degli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 l. 36/2001;



- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della “cubicazione” e “condivisione” delle infrastrutture ex art. 89 D.Lgs. 289/2003;
- trovare prioritaria collocazione all'esterno degli ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale concorrenti alla costruzione della rete ecologica di interesse territoriale di primo livello, disciplinati dall'art. 23 delle presenti norme e all'esterno delle aree.
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art.3 l.r. 11/2001.

### **ART. 38 CENTRI PER LO SVOLGIMENTO IN VIA ESCLUSIVA DI ATTIVITÀ DI CESSIONE AL PUBBLICO DI SERVIZI TELEFONICI E TELEMATICI**

Ove ammesse dalle presenti norme, ai sensi della L.R. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center). possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività espressamente individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi. I comuni definiscono contestualmente la disciplina necessaria per assicurare il corretto inserimento delle attività nel contesto urbano e in particolare la disponibilità di aree per parcheggi.

### **ART. 39 COSTRUZIONI ACCESSORIE**

39.1. Fermo restando la definizione di superficie accessoria di cui all'art. 4 delle presenti norme, le costruzioni accessorie devono comunque soddisfare le prescrizioni:

- distare dal confine di proprietà 5,00 m, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto; possono essere previste minori distanze solo alle condizioni stabilite dall'art. 6 delle presenti norme
- non superare l'altezza massima calcolata all'intradosso di copertura inferiore o uguale a H di m 2,50.
- avere superficie coperta complessiva, non superiore al 10% della superficie coperta massima ammessa dal rapporto di copertura di zona.

39.2. Tali costruzioni accessorie sono consentite solo su lotti edificati o edificabili e dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un corretto rapporto con la edificazione circostante, ad esclusione degli ambiti dei nuclei storici, nei quali non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie esterne al profilo esterno perimetrale fuori terra dell'edificio emergente dal profilo naturale.



#### **ART.40 RECINZIONI E SOSTEGNI ED ACCESSI CARRABILI AI LOTTI**

40.1. Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a m 2,00, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche. Sono ammesse recinzioni cieche, previo esame dalla Commissione del Paesaggio comunale, per il 30% massimo del loro sviluppo superficiale globale. Possono altresì essere realizzate con muro pieno recinzione "opaca" a tutta altezza tra lotti confinanti

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo; negli altri casi dovranno essere arretrati di 1 m.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della proprietà privata.

Nei piani attuativi le recinzioni dovranno essere previste con tipologie omogenee.

40.2. È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni che dovranno essere motivati ed esaminati dalla Commissione Paesaggio. È prescritto l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale

40.3. Si considera accesso (carraio) ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico in transito. Gli accessi carrabili devono essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada – DPR 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni e rispondere ai seguenti requisiti:

- l'area di raccordo deve avere un tratto minimo di 5 m con pendenza non superiore a 5%. dalla carreggiata stradale o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- i cancelli carrai e le porte di autorimesse non devono invadere lo spazio di almeno 5,00 dal ciglio della carreggiata stradale;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

#### **ART.41 DISCIPLINA DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Le norme geologiche a cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio e nell'attuazione degli interventi edilizi sono quelle contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica approvate con delibera di C.C. n. 83 del 16 dicembre 2013, modificate ed integrate in ambito di progettazione sismica a seguito dall'approfondimento sismico di II livello approvato contestualmente alla Variante di PGT.



## **ART.42 PIANIFICAZIONE COMPLEMENTARE COMUNALE VIGENTE**

42.1. Oltre a quanto disciplinato dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle norme geologiche contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica di cui al precedente articolo, la disciplina del territorio comunale è integrata dai seguenti vigenti atti di pianificazione complementare locale

- a) Studio di aggiornamento e revisione del reticolo idrografico minore e relativo Documento di Polizia idraulica comprensivo di “Elaborato normativo”, approvato contestualmente all’approvazione della presente Variante
- b) Norme di polizia mortuaria del Piano regolatore cimiteriale
- c) Norme del regolamento di attuazione del Piano di zonizzazione acustica, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla Carta di azzonamento acustico del Piano di zonizzazione acustica vigente;
- d) Norme del regolamento comunale per l’organizzazione dei servizi a rete nel sottosuolo e per la manomissione del suolo pubblico contenute nel Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo del Piano dei Servizi

42.2. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti disposizioni attuative in materia di viabilità, infrastrutture ed accessibilità, trova applicazione il “Regolamento viario” del vigente Piano generale del traffico urbano (PGTU).