



COMUNE DI  
**SENNA  
COMASCO**  
PROVINCIA DI COMO

|                     |                    |                |
|---------------------|--------------------|----------------|
| ADOZIONE            | Delibera C.C. n° 9 | del 06/03/2008 |
| PUBBLICAZIONE       | dal 19/03/2008     | al 18/04/2008  |
| COMPATIBILITA' A.P. | n° 17/36059        | del 22/07/2008 |
| APPROVAZIONE        | Delibera C.C. n°   | del            |

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

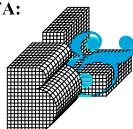
■ AGGIORNAMENTO IN ACCOGLIMENTO DI:  
- Osservazioni  
- Valutazione di compatibilità provinciale

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

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**  
Dott. Nicola Venturo

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
Arch. Luciano Arcellaschi

**PROGETTISTA:**



**STUDIO B&L**  
ENRICO BERNASCONI  
ARCHITETTO  
Viale Matteotti n. 18C  
22012 - Cernobbio (CO)  
Telefono: 031-3347025  
Telefax: 031-3347027

**COLLABORATORI:**

Arch. Guido M. Pellò  
Dott.ssa Dalida Piovesan

**PROGETTO**

**La normativa tecnica del  
Piano delle Regole**

ELABORATO



## INDICE

|   |    |
|---|----|
| <i>TITOLO I - NORMATIVA GENERALE</i> .....  | 3  |
| ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE.....   | 3  |
| ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI.....  | 4  |
| ART. 3 DEROGHE .....  | 4  |
| ART. 4 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED<br>EDILIZI.....                                   | 4  |
| ART. 5 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.....  | 7  |
| ART. 6 EDIFICABILITÀ .....  | 8  |
| ART. 7 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO.....   | 9  |
| <i>TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE</i> .....   | 10 |
| ART. 8 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....   | 10 |
| ART. 9 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE.....  | 15 |
| ART. 10 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE .....  | 18 |
| ART. 11 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO.....   | 22 |
| ART. 12 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA ..   | 26 |
| ART. 13 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE .....  | 28 |
| <i>TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA DELLE AREE E DEGLI AMBITI<br/>DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</i> .....  | 30 |
| ART. 14 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE<br>RESIDENZIALE.....                                     | 30 |
| ART. 15 CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....  | 30 |
| ART. 16 AREE ED AMBITI AD ALTA DENSITÀ DI MANTENIMENTO E<br>RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE.....            | 33 |
| ART. 17 AREE ED AMBITI A BASSA E MEDIA DENSITÀ DI POTENZIALE<br>CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO..... | 34 |
| ART. 18 AREE ED AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE: INDUSTRIALI,<br>ARTIGIANALI, TERZIARIE, E COMMERCIALI.....  | 35 |
| ART. 19 AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI<br>STRATEGICI.....                                   | 36 |
| ART. 20 AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA.....   | 36 |
| ART. 21 AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ<br>AGRICOLA.....                              | 36 |
| ART. 22 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI<br>DELL'ART. 15 DEL PTCP .....               | 38 |
| ART. 23 COMPARTI PER ATTIVITÀ AGRITURISTICHE.....   | 39 |
| ART. 24 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ<br>AGRICOLE .....                                     | 39 |
| ART. 25 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE<br>PUBBLICO GENERALE .....                           | 40 |
| ART. 26 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....  | 43 |
| ART. 27 AREE E FASCE DI RISPETTO .....  | 44 |
| <i>TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE</i> .....   | 47 |
| ART. 28 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....   | 47 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| ART. 29 | EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO .....                    | 47 |
| ART. 30 | TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL<br>PIANO ..... | 47 |
| ART. 31 | PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE.....                   | 47 |
| ART. 32 | IMMOBILI CONDONATI .....  | 47 |

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

---

### **ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE**

- 1.** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2.** Il Piano delle Regole:
  - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - e. individua:
    1. le aree destinate all'agricoltura;
    2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 3.** Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
- 4.** Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - d. altezze massime e minime;
  - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
  - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /04;
  - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
- 5.** Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

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

## ART. 2 ELABORATI PRESCRITTIVI

Le tavole grafiche

- N. 1<sub>c</sub> - ELABORATO DI INSIEME - Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:5.000 – a colori
- N. 1.1<sub>c</sub>/SENNA e N. 1.2<sub>c</sub>/NAVEDANO – Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:2.000 – a colori
- N. 1.1/SENNA e N. 1.2/NAVEDANO – Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:2.000
- N. 2 – Aree e beni di particolare rilevanza, nuclei di antica formazione – modalità di intervento alla scala 1:1.000
- N. 3.1/SENNA e 3.2/NAVEDANO – Sistema urbano – salvaguardie e vincoli alla scala 1:2.000
- N. 4a/b – Sensibilità paesistica dei siti alla scala 1:5.000 con le relative schede di valutazione

contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

## ART. 3 DEROGHE

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

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

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
  - a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
  - b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
  - c. Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda fino ad una profondità max. di m 1,50, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato aperti almeno su due lati fino ad una profondità max. di m 3,00 e per una percentuale

massima del 25% della superficie coperta. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.

d. **Slp - Superficie lorda di pavimento:** è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:

1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto).
2. Portici di uso privato aperti almeno su due lati, la cui profondità massima, misurata allo sporto di gronda, non superi ml 3,00 e una percentuale massima del 25% della superficie coperta: le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione del volume.
3. Terrazze e balconi.
4. Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio su almeno tre lati, sino alla profondità di ml 1,50; nel caso siano incassate per maggiore profondità vengono conteggiate interamente.
5. Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche).
6. Spazi completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale purché di altezza interna non superiore a m 2,50. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone da garantirsi con impegnativa d'atto unilaterale d'obbligo registrata e trascritta in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
7. Spazi parzialmente interrati (almeno per i 4/5 dell'altezza totale delle pareti perimetrali) sottostanti l'edificio, che non abbiano requisiti di abitabilità, e con altezza inferiore a ml 2,40. Con maggiori sporgenze dalla quota del terreno naturale devono essere computati per intero.
8. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli
  - se realizzati in sottosuolo con altezza non superiore a ml 2,50. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone da garantirsi con impegnativa d'atto unilaterale d'obbligo registrata e trascritta in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
  - se realizzati al piano terreno dei fabbricati, purché asserviti con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza inferiore a ml 2,40.

Nelle superfici di cui sopra rientrano anche le aree di accesso e di manovra dei veicoli.

9. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 35%) che non presentino altezza massima superiore a ml 2,40 al colmo. La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante.
  10. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura in legno priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 8,00 e altezza massima di ml 2,20 al colmo.
  11. Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ( $Ut = SIp/St$ ); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
  - f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la V o la SIp realizzabili e la Sf ( $Uf = V(o SIp)/Sf$ ); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
  - g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.
  - h. SU1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
  - i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:
- a. Qz - Quota zero: è costituita dalla media di tutte le quote del piano naturale di campagna, del terreno sistemato se più basso o dei marciapiedi stradali interessati dal progetto.
  - b. V - Volume: sia per i nuovi edifici che per quelli esistenti è determinato dal prodotto delle superfici (SIp) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano con l'eccezione dell'ultimo piano abitabile che si misura all'intradosso della soletta.
  - c. H - Altezza massima: è la misura intercorrente tra la quota zero (Qz) e:
    1. nel caso di edifici residenziali, terziari e commerciali la quota di intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza massima utile netta maggiore a 2,40 ml), oppure alla quota di intradosso del colmo nei casi di copertura con pendenza superiore a 35°.
    2. nel caso di edifici destinati alla produzione il piano d'imposta delle travi di copertura.
    3. Per gli edifici costruiti su terreni in pendenza, l'altezza è calcolata come media delle altezze, determinate come al precedente punto 1, delle pareti che formano il poligono dell'edificio con la condizione che l'altezza maggiore non superi del 20% l'altezza ammessa nella zona.
    4. Per gli edifici costruiti a gradoni su terreni in pendenza l'altezza deve essere mantenuta almeno fino alla profondità di ml 10 verso monte lungo la parete dell'edificio.

5. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.  
Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di ml 5 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di ml 0.50.
- d. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Dss, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nella tavola delle modalità di intervento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 4.
- e. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In Ambito di interesse storico, artistico ed ambientale il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- f. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- g. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 6. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

## ART. 5 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 4 comma 3 lettera d
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc sulla normale alla linea di confine nella proiezione orizzontale; Dsp nel caso di edifici che si fronteggiano, sulla normale ad una delle pareti nella proiezione orizzontale; nel caso di edifici che non si fronteggiano, tra gli spigoli.
3. Sono consentite distanze Dss minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, comunque mai inferiori di ml 3, in caso di:
  - a. soprallzo e ampliamento dei fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente
  - b. cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal piano
4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:



- a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
  - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a ml 2,50 e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
  6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
  7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
  8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di ml 2), nel rispetto delle altezze d'ambito.
  9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a ml 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a ml 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
  10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

## ART. 6 EDIFICABILITÀ

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

tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

#### ART. 7 SPAZI PER IL PARCHEGGIO PRIVATO

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Residenza  | 1 mq ogni 10 mc                    |
| - Attrezzature ricettive                               | 1 posto auto ogni 2 posti letto    |
| - Attività per la ristorazione                         | 1 posto auto ogni 4 posti a sedere |
| - Teatri, cinema, attività sportive e del tempo libero | 1 posto auto ogni 10 mq di SIp     |
| - Attività direzionali e commerciali, banche           | 1 posto auto ogni 20 mq di SIp     |
| - Attività industriali e artigianali                   | 1 posto auto ogni 50 mq di SIp     |
2. Nei complessi residenziali deve essere assicurato in ogni caso un posto auto per ogni unità abitativa prevista.
3. La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
4. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

## ***TITOLO II - NORMATIVA SETTORIALE***

---

### **ART. 8 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.  
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
  - a. per tutti gli edifici che vengono adibiti a sede di esercizi commerciali ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
  - b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50 mq;
  - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100 mq.
3. Per il soddisfacimento dei parcheggi di cui ai precedenti punti dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuita alla precedente destinazione.
4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:
  - a. **R - RESIDENZIALE** (settore abitativo)  
**R<sub>1</sub> - Abitazioni**  
Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:
    - sottotetti accessibili
    - tavernette
    - cantinole
    - scale e locali comuni**R<sub>2</sub> - Attrezzature al servizio delle abitazioni**  
Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.
  - b. **A - AGRICOLA** (settore primario)  
Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:  
**A<sub>1</sub> - Stalle**  
Per stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale.  
**A<sub>2</sub> - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli**  
S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali;  
**A<sub>3</sub> - Serre**

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

#### **A<sub>4</sub> - Magazzini e silos**

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

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

**A<sub>6</sub> - Impianti e attrezzature agrituristiche**, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali normate da specifica legislazione regionale.

### c. **P - PRODUTTIVA** (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

#### **P<sub>1</sub> - Industriale**

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

#### **P<sub>2</sub> - Artigianale**

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

##### **P<sub>2.1</sub> - Artigianato di produzione**

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semi-lavorati.

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

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di servizi necessari a altre funzioni ma soprattutto connessi alla cura della persona e dei beni di uso personale, nonché alla manutenzione della casa e degli edifici produttivi.

#### **P<sub>3</sub> - Depositi a cielo aperto**

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

### d. **T - TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA** (settore terziario)

#### **T<sub>1</sub> - Uffici e studi professionali**

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

#### **T<sub>2</sub> - Complessi terziari e direzionali**

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

Si definisce attività commerciale ogni attività connessa alla vendita di merci o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

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

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extra-alimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a 150 mq. oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

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

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

**T<sub>5</sub> - Commercio in grandi strutture**

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

**T<sub>6</sub> - Centro commerciale**

S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti

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

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

**T<sub>8</sub> - Turistico ricettiva**

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

**T<sub>9</sub> - Turistico ricettiva all'aria aperta**

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

**T<sub>10</sub> - Esercizi pubblici**

S'intendono gli spazi destinati al ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto di magazzino e gli spazi tecnici.

e. **IP - INTERESSE PUBBLICO**

**IP<sub>1</sub> - Terziario specialistico e dei servizi**

S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.

**IP<sub>2</sub> - Attrezzature per l'istruzione**

Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.

**IP<sub>3</sub> - Attrezzature per lo spettacolo**

S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

**IP<sub>4</sub> - Attrezzature culturali**

E' l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreative e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

#### **IP<sub>5</sub> - Attrezzature sociali e assistenziali**

È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.

#### **IP<sub>6</sub> - Sedi istituzionali e amministrative**

Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

#### **IP<sub>7</sub> -Attrezzature d'interesse comune civili e religiose**

Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.

#### **IP<sub>8</sub> - Attrezzature per il verde**

Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.

Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.)

#### **IP<sub>9</sub> - Attrezzature per lo sport**

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impianistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

#### **IP<sub>10</sub> - Attrezzature per la sicurezza**

Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).

#### **IP<sub>11</sub> - Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani**

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:
- a. Destinazione principale: **R - Residenziale**  
Destinazioni complementari/compatibili:  
**P<sub>2,2</sub>** - Artigianato di servizio, **T<sub>1</sub>** - Uffici e studi professionali, **T<sub>3</sub>** - Commercio in esercizi di vicinato, **T<sub>8</sub>** - Turistico-ricettivo, **T<sub>10</sub>** - Esercizi pubblici, **IP** - Interesse pubblico;  
Destinazioni non ammissibili:  
Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b, c, d, e ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
  - b. Destinazione principale: **P - Produttiva**  
Destinazioni complementari/compatibili:  
**R<sub>1</sub>** - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **T<sub>1</sub>** - Uffici e studi professionali, **T<sub>3</sub>** - Commercio in esercizi di vicinato, **T<sub>4</sub>** - Commercio in medie strutture;  
Destinazioni non ammissibili:  
Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a ed ai successivi punti c, d, e ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
  - c. Destinazione principale: **T - Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva**  
Destinazioni complementari/compatibili:  
**R<sub>1</sub>** - Abitazioni di servizio nella misura massima di 150 mq per ciascuna attività, **P<sub>2</sub>** - Artigianale, **IP** - Interesse pubblico;  
Destinazioni non ammissibili:  
Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a e b ed ai successivi punti d ed e ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
  - d. Destinazione principale: **A - Agricola**  
Destinazioni complementari/compatibili:  
**R<sub>1</sub>** - Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;  
Destinazioni non ammissibili:  
Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a, b e c ed al successivo punto e ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
  - e. Destinazione principale: **IP - Interesse pubblico**  
Destinazioni complementari/compatibili:  
**R<sub>1</sub>** - Abitazioni di servizio;  
Destinazioni non ammissibili:  
Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a, b, c e d ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

## ART. 9 DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DELLE ATTIVITÀ EQUIPARATE

### 1. Ambito di applicazione e definizioni

- a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.
- b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SIp per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di ¼ della SIp per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia richiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
- d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare
- e. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

|  |            |  |
|--|------------|--|
| Esercizio di vicinato                          | <b>EVI</b> | Superficie di vendita minore o uguale a 150 mq   |
| Medie strutture di vendita di prossimità       | <b>MVP</b> | Superficie di vendita da 151 a 600 mq  |
| Medie strutture di vendita di rilevanza locale | <b>MVL</b> | Superficie di vendita da 601 a 1.500 mq  |
| Grande struttura di vendita                    | <b>GSV</b> | Superficie di vendita maggiore di 1.500 mq   |
| Centro commerciale                             | <b>CC</b>  | Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti |

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

### 2. Correlazione dei procedimenti

- a. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.



- b. Apertura di un esercizio di vicinato  
Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.
- c. Apertura di una media struttura di vendita  
Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.  
Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.
- d. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
- e. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.  
L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.  
Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
- f. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

### 3. Insediamento di attività commerciali

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (EVI), ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. In tutto il Territorio Comunale, ove è ammessa la destinazione commerciale è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MVP) con tipologia non alimentare.
- c. All'esterno del perimetro delle aree e degli ambiti con prevalente destinazione residenziale ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MVL) con tipologia non alimentare.
- d. Non è consentito l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (GSV) e di centri commerciali (CC).
- e. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
- f. L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (EVI) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standard a parcheggio pubblico e alla va-

lutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente. Sia nel caso specifico che per quello del precedente punto e. relativamente alle strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq è necessario che l'assenso alla loro realizzazione sia validato attraverso idonei approfondimenti in sede di studio dell'impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alle strutture (art. 56, comma 4 delle NTA del PTCP).

- g. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.
- 4. Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale**
- a. In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
  - b. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
  - c. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che vi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.
- 5. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**
- Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard).
- a. Medie strutture di vendita (MVP e MVL)  
Lo standard minimo è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.  
In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.
  - b. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.
  - c. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

## ART. 10 TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

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

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica;
- aree protette;
- parco locale di interesse sovracomunale (PLIS);
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico.

### 2. La rete ecologica

È articolata in:

- a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
  1. Sorgenti di biodiversità di primo livello, che devono essere tutelate con la massima attenzione e che vengono salvaguardate allo scopo di concorrere alla dotazione del futuro ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea quali elementi costitutivi fondamentali.
  2. Sorgenti di biodiversità di secondo livello, che devono essere tutelate con attenzione particolare e che vengono salvaguardate allo scopo di concorrere alla dotazione del futuro ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea quali elementi di primo appoggio.
- b. Zone tampone, nelle quali è prioritariamente tutelata l'attività agricola e viene favorita la soluzione delle problematiche ad essa connesse; fatte salve le necessarie ed imprescindibili necessità di sviluppo edilizio in aderenza ai criteri di sostenibilità espressi dal PTCP.
- c. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:
  1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, con le seguenti eccezioni:
    - l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
    - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvicoltura;
    - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
    - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
    - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
  2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;

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

### 3. Le aree protette

Si identificano con una limitata marginale propaggine del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) della Palude del Bassone, localizzata in confine nord ovest del Territorio Comunale di Senna, in adiacenza a quello del Capoluogo.

Sono soggette alla specifica normativa di riferimento, per effetto della quale i piani ed i progetti previsti dal PGT, nonché le loro varianti e gli aggiornamenti, debbono essere sottoposti a procedura di valutazione di incidenza ai sensi della normativa vigente.

### 4. Il Parco Locale di Interesse sovracomunale (PLIS)

- a. Si identifica con gli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica e comprende in particolare le unità ecologiche: sorgenti di biodiversità di primo e di secondo livello.

Le aree coinvolte devono essere tutelate anche allo scopo di concorrere alla dotazione dell'eventuale futuro ampliamento del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea.

- b. Nelle aree comprese nel parco Sono in generale vietati:
- la realizzazione di nuove derivazioni o captazioni d'acqua ed interventi che modifichino il regime idrico o la composizione delle acque fatti salvi i potenziamenti degli acquedotti comunali, i prelievi temporanei funzionali alle attività agricole o agli insediamenti esistenti che comunque non incidano sull'alimentazione delle zone umide e che siano espressamente autorizzati dagli enti competenti;
  - opere di regimazione, difesa e sistemazione idraulica (briglie, argini, scogliere, pennelli, ecc.), opere di attraversamento (ponti, passerelle pedonali, strade per piste ciclabili, guadi, sottopassi pedonali, ecc.) che comportino una riduzione della sezione dell'alveo e che non abbiano come scopo il ripristino della manomessa funzionalità idraulica;

- l'apertura di nuove cave e la realizzazione di discariche di rifiuti e depositi permanenti di materiali dismessi e l'esercizio di qualsiasi attività che determini modifiche della morfologia del suolo, qualsiasi esso risulti nello stato di fatto al momento dell'adozione delle presenti norme;
  - la costruzione e la modificazione di strade e infrastrutture in genere, ad eccezione di quelle ad opera degli enti gestori dei servizi esistenti e fatto salvo quanto strettamente finalizzato alle attività agricole e ricreative di interesse pubblico ed espressamente autorizzato dagli enti competenti;
  - la realizzazione di barriere e recinzioni sulle strade vicinali ed interpoderali che possano limitare la fruibilità ed il pubblico transito ciclopedonale;
  - i tagli dei boschi e più in generale gli interventi che mutino la destinazione a bosco dei suoli o comportino una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto direttamente eseguito dagli enti competenti ovvero dagli stessi autorizzato, ed in ogni caso favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, e ove possibile, la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto
  - l'accensione di fuochi all'aperto, ad esclusione degli ambiti edificati e fatte salve le effettuazioni di ripulitura nell'ambito delle attività agro-forestali, consentite ed autorizzate dagli enti competenti
- c. Il vincolo a Parco Locale di Interesse Sovracomunale, di natura urbanistica ed ambientale, si sovrappone alla disciplina di ambito delle diverse aree in esso ricomprese, non modificandone la destinazione funzionale.
- d. Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, sono consentiti e dichiarati compatibili tutti gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, così come definiti nelle presenti Norme tecniche del Piano delle Regole. Non sono invece consentiti interventi edilizi riconducibili a soggetti privi dei requisiti di cui all'art.3 L.R. 93/80, sono possibili invece interventi legati alla L.R. 3/92 concernete l'attività agrituristica. In generale in queste zone, le tipologie delle nuove costruzioni, dovranno ispirarsi alla tradizione locale dell'architettura rurale e alle funzioni ad essa compatibili; utilizzando quindi in modo privilegiato materiali tradizionali come legno, mattoni, pietra, coppi. L'uso di altri materiale dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca. Particolare attenzione andrà rivolta al mantenimento e al recupero delle strade poderali e dei tratturi, mediante l'uso di materiali ambientalmente compatibili e poco impattanti.
- e. Nelle zone boscate non è consentito:
- recintare i terreni, fatta eccezione per le delimitazioni provvisorie con staccionate di legno, a protezione delle macchie di nuova vegetazione (anche spontanea) o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia, per scopi di studio o ricerca scientifica, per gli interventi previsti dalla L.R. 26/93 in materia di ripopolamento faunistico, o per ragioni di pubblica incolumità, previa autorizzazione comunale;
  - il mutamento di destinazione d'uso del suolo.
- f. Sono consentite all'interno del perimetro del parco (per qualsiasi tipo di ambito) solo recinzioni realizzate esclusivamente dai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, limitatamente ad una superficie di pertinenza aziendale non superiore a cinque volte la superficie coperta degli edifici esistenti. Sono consentite solo recinzioni realizzate sia con paletti di legno o metallici, conficcati nel terreno e completati con traversi in legno o rete metallica opportunamente integrata con l'ambiente; sia costituite esclusivamente da essenze vegetali. Qualsiasi tipo di recinzione dovrà inoltre rispettare e garantire il mantenimento delle servitù di passag-

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

#### **5. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.**

- a. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:
- mediante l'individuazione dei centri e dei nuclei storici;
  - mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.

La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo articolo n. 15 del titolo II.

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

#### **6. La valutazione ambientale dei progetti**

- a. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121.
- b. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045. Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico N. 4a "*sensibilità paesistica dei siti*" ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*".

#### **7. La tutela e lo sviluppo del verde**

- a. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche della pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso. Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone. Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo. Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.
- b. Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

1. Aree di trasformazione in ambiti di espansione:
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 250 mq di St
    - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 100 mq di St
  2. Aree di trasformazione in ambiti di completamento:
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St
    - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 100 mq di St
  3. Aree ed ambiti di riqualificazione:
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 350 mq di St
    - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 150 mq di St
  4. Interventi a titolo abilitativo diretto:
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 250 mq di Sf
    - Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 100 mq di Sf
  5. Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
    - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
- c. Al fine di favorire attività che possono contribuire al mantenimento di aree a verde ed alla salvaguardia dell'ambiente naturale, è consentita l'installazione di manufatti leggeri (depositi e simili) a servizio del fondo pertinenziale di abitazioni esistenti, nei limiti di uno per proprietà immobiliare.
- Detti manufatti sono esclusi dalla verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria a condizione che non eccedano la superficie coperta di mq 10 e non superino l'altezza di m 2,20 all'intradosso della soletta di copertura.
- Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici; devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

## ART. 11 PRESCRIZIONI INERENTI IL RETICOLO IDRICO

In attuazione della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002, successivamente modificata dalla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003, il Comune di Senna Comasco ha proceduto alla **determinazione del reticolo idrico minore** di propria competenza.

Successivamente, ha provveduto all'individuazione delle aree pertinenti agli elementi del reticolo (**fascie di rispetto**), all'interno delle quali trova applicazione la regolamentazione comunale relativa alle attività vietate ed alla tipologia ed entità degli interventi ammessi.

Il presente regolamento definisce criteri per l'esercizio dell'attività di Polizia Idraulica, intesa come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici.

### 1. Definizioni

#### Nulla osta idraulico

Sono soggette a nulla osta idraulico le opere e le attività realizzate all'interno della fascia di rispetto che non interferiscono né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua. Per tali opere non è previsto il pagamento di alcun canone.

#### Autorizzazione ai soli fini idraulici

Sono soggette ad autorizzazione ai soli fini idraulici le opere e le attività realizzate all'interno della fascia di rispetto che interferiscono direttamente o indirettamente con il regime idrico superficiale. Per tali opere è previsto il pagamento di un canone annuo di polizia idraulica. L'autorizzazione ai soli fini idraulici comporta l'emanazione di un apposito

decreto e la stipula di un relativo disciplinare tra il richiedente e l'amministrazione comunale.

#### Concessione per occupazione di area demaniale

Sono soggette a concessione per occupazione di area demaniale le opere e le attività realizzate in alvei appartenenti al Demanio idrico dello Stato, e le opere e le attività realizzate in fascia di rispetto che precludono o rendono difficoltoso l'utilizzo o il transito sulle aree demaniali sottese. Per tali opere è previsto il pagamento di un canone annuo di polizia idraulica (vedi punto 4.6); è inoltre dovuta l'imposta regionale, nella misura del 100% dell'importo complessivo del canone annuo da versare. La concessione per occupazione di area demaniale comporta l'emanazione di un apposito decreto e la stipula di un relativo disciplinare tra il richiedente e l'amministrazione comunale, da esporsi all'Albo Pretorio per un periodo di 15 giorni.

### **2. Competenze relative alla manutenzione dei corsi d'acqua**

Ai sensi dell'art. 12 del T. U. sulle opere idrauliche (R.D. n. 523 del 1904), i lavori sui corsi d'acqua finalizzati esclusivamente alla conservazione di un ponte o di una strada pubblica, ordinaria o ferrata, si intendono a carico dell'amministrazione a cui compete la conservazione di tali opere; se essi costituiranno però un giovamento anche a terreni e ad altri beni pubblici e privati, i proprietari potranno essere chiamati a concorrere in ragione dell'utile che ne conseguiranno.

All'Autorità idraulica compete altresì la manutenzione dell'alveo di piena ordinaria dei corsi d'acqua.

Si intendono invece ad esclusivo carico dei proprietari e possessori frontisti, gli interventi di manutenzione di sponde ed argini e la costruzione delle opere di difesa dei loro beni dai corsi d'acqua ascritti al reticolo minore. Essi possono però chiedere di essere costituiti in consorzio amministrativo (col procedimento di cui all'articolo 21 della stessa Legge), chiamando a concorrere gli eventuali proprietari, che dall'opera risentono beneficio.

Ai sensi dell'art. 93 del R.D. n. 503/1904, è altresì da intendersi vietata l'esecuzione di qualsiasi opera nell'alveo dei corsi d'acqua ascritti al reticolo minore (cioè nello spazio compreso fra le sponde fisse dei medesimi) senza il permesso dell'autorità amministrativa.

### **3. Regolamentazione delle attività nelle fasce di rispetto**

All'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente paragrafo, si applicano le limitazioni di seguito esposte.

a. **Attività vietate** - Sono da intendersi a tutti gli effetti vietate le seguenti attività:

- traslazione dell'alveo;
- occupazione parziale o totale, anche temporanea, con materiali o ramaglie;
- nuove edificazioni; per i fabbricati esistenti all'interno delle fasce di rispetto saranno esclusivamente consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 fatta eccezione per gli interventi che comportino aumenti volumetrici o che conseguano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente;
- realizzazione di recinzioni ad una distanza inferiore ai 4 m dal ciglio di sponda;
- esecuzione di interventi di copertura del corso d'acqua (D.L. 152/99 art. 41); potranno essere autorizzate opere di tale natura solo se imposte da ragioni di salvaguardia della pubblica incolumità, supportate da adeguata motivazione tecnica;
- posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione di deflusso; in caso di accertata impossibilità di diversa localizzazione, le stesse, potranno essere autorizzate, purché interrato a quote inferiori a quelle raggiun-



gibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo ed adeguatamente difese dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

b. **Attività consentite, soggette ad autorizzazione** - Sono consentite, previo specifico provvedimento comunale, le seguenti attività:

- realizzazione di difese radenti, senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna, tali da non determinare deviazioni della corrente verso la sponda opposta; le opere dovranno avere pendenze e modalità costruttive tali da permettere comunque l'accesso al corso d'acqua; muri spondali verticali o ad elevata pendenza saranno consentiti unicamente nel centro abitato, o dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- realizzazione di interventi per la regimazione idraulica e la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale;
- sradicamento di alberi ed interventi di piantumazione;
- recinzioni a distanza compresa tra i 4 m dal ciglio di sponda ed il limite della fascia di rispetto (ove questa sia superiore ai 4 m) potranno essere realizzate solo in modo discontinuo, per tratti di lunghezza massima pari a 20 m e prevedendo comunque all'interno di ciascuna proprietà confinante un passaggio di larghezza non inferiore ai 4 m, che garantisca l'accessibilità per le normali operazioni di pulizia idraulica;
- realizzazione di attraversamenti (ponti pedonali e carrabili, accessi alla viabilità interpodereale, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere); gli attraversamenti con luce superiore ai 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b", paragrafi 3 e 4 (Delibera Autorità di Bacino del Fiume Po n. 2/99). Il progetto di tali interventi dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni ed un franco minimo di 1 m rispetto all'intradosso della struttura. In caso di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di opere di modesta importanza, potranno essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione a specifiche esigenze tecniche adeguatamente motivate. In ogni caso, i manufatti di attraversamento non dovranno:
  - restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;
  - avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
  - comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua, mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

c. Al **Comune** compete anche l'autorizzazione di scarichi nei corsi d'acqua, sotto l'aspetto esclusivamente quantitativo delle acque recapitate.

La materia è normata dall'art. 12 delle N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), al quale si rimanda, che prevede l'emanazione di una direttiva in merito da parte dell'Autorità di Bacino.

Il richiedente dovrà verificare la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate; il manufatto di recapito dovrà essere comunque realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e dovrà prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi del corso d'acqua.

Nelle more dell'emanazione della succitata direttiva, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di accettabilità di portata di scarico:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali ed industriali;
  - 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.
- d. Fermo restando il divieto di esercizio di attività estrattiva in alveo, ai sensi della L.R. 14/98, l'attività di asportazione di materiale inerte dall'alveo è autorizzabile dal Comune nel caso di salvaguardia della pubblica incolumità o di interventi generali di sistemazione idraulica.  
Qualora il Comune riconosca come commerciabile il materiale da estrarre, il valore del medesimo, e quindi il corrispondente canone, viene stabilito dalla Regione Lombardia.
- e. Il Comune può altresì autorizzare la realizzazione di opere e manufatti funzionali alla derivazione di acque superficiali.  
La concessione di derivazione di acque superficiali rientra invece nelle competenze dell'Amministrazione Provinciale.
- f. Le istanze relative a tutti gli interventi assentibili, sin qui descritti, dovranno essere comunque supportate da specifica documentazione tecnica, comprensiva di una relazione che ne attesti la compatibilità con l'assetto idrogeologico dell'area.

#### **4. Autorizzazione paesistica**

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico, il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dalla Regione Lombardia – U.O. Sviluppo Sostenibile del Territorio, o, se l'opera rientra tra quelle sub-delegate, dagli Enti competenti individuati dalla L.R. 18/97.

#### **5. Canoni di polizia idraulica**

I canoni regionali di polizia idraulica sono definiti nell'allegato C della D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003; i proventi introitati dal Comune sono utilizzati per le spese di gestione delle attività di polizia idraulica e per la manutenzione del reticolo minore.

#### **6. Ripristino di corsi d'acqua a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica**

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. 380/2001.

#### **7. Procedure per la modifica delle aree ricadenti nel demanio**

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali, dovrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie dei Demani; l'Amministrazione comunale dovrà in tal caso fornire il nulla osta idraulico.

#### **8. Casi particolari**

In presenza di corso d'acqua appartenente al reticolo minore con ruolo di confine comunale, dovrà essere stipulata apposita convenzione con i comuni limitrofi. Tale convenzione dovrà disciplinare le procedure per le autorizzazioni ai soli fini idraulici e le concessioni di area demaniale, i contenuti tecnici, l'eventuale ripartizione dei canoni e, in funzione di questi, l'ente responsabile della manutenzione e gestione del corso d'acqua.

## ART. 12 PRESCRIZIONI INERENTI LE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

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

1. In considerazione di quanto esposto nella relazione geologica generale ed in accordo con i criteri fissati dalla Regione Lombardia (D.G.R. n. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008), la zonizzazione del territorio comunale di Senna Comasco è stata definita sulla base di quattro classi di fattibilità (vedi "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano"), a cui si applicano le seguenti normative d'uso:

- **Classe 1** - Comprende i settori subpianeggianti (acclività media < 5°), non interessati da fenomeni di dissesto e da problematiche di ordine idrogeologico, occupati da terreni con discrete caratteristiche geotecniche a partire dalla profondità di 2-3 m dal piano campagna.

In queste zone, fatto salvo quanto disposto dalle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui alla normativa nazionale relativamente alle indagini di dettaglio di supporto alla pianificazione attuativa ed alla progettazione esecutiva, non sono previste particolari limitazioni e prescrizioni di carattere geologico.

- **Classe 2** - Si differenzia dalla precedente per l'ispessimento delle coltri superficiali con caratteristiche geotecniche mediocri (fino a 5 m) e/o per l'assetto planoaltimetrico (versanti con pendenze medie comprese tra 5° e 20°).

Per la loro urbanizzazione, saranno necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico che forniscano un adeguato supporto conoscitivo per la valutazione delle soluzioni fondazionali più idonee (carichi ammissibili sul terreno e cedimenti) e della stabilità dei fronti di scavo.

Tali approfondimenti dovranno essere compendati in un'apposita relazione geologico-tecnica da allegare ai progetti edilizi.

- **Classe 3** - In questa classe sono comprese:
  - le aree a pericolosità potenziale, legata alla possibile mobilitazione delle coltri superficiali di depositi sciolti, su pendii ad acclività superiore ai 20°;
  - le aree estrattive dismesse;
  - le aree interessate da accumuli di materiali inerti;
  - le aree soggette a ristagno di acque meteoriche;
  - le aree con presenza di falde sospese a bassa soggiacenza;
  - le aree con caratteristiche geotecniche scadenti.

Nuovi interventi di urbanizzazione o variazioni volumetriche nell'ambito dei settori già edificati dovranno essere subordinati ad approfondite analisi geologico-tecnico e/o idrogeologiche, supportate da indagini geognostiche e/o di laboratorio, finalizzate alla definizione delle scelte progettuali più idonee in rapporto alle problematiche connesse, a seconda dei casi, alle condizioni di stabilità dei versanti naturali e dei fronti di scavo creati artificialmente, alla ridotta capacità di drenaggio del terreno, alle interferenze con falde idriche sospese, alla presenza di significativi spessori di depositi con caratteristiche geotecniche scadenti.

Gli approfondimenti citati relativamente alle differenti casistiche esaminate dovranno essere compendati in un'apposita relazione geologico-tecnica e/o idrogeologica di compatibilità, da allegare al progetto di ciascun singolo intervento prospettato.

- **Classe 4** - In questa classe sono comprese:
  - le aree a franosità superficiale attiva diffusa;
  - le aree di pertinenza idraulica dei corsi d'acqua e potenzialmente inondabili;

- le aree interessate da solchi di erosione concentrata;
- le aree soggette ad affioramento di falde idriche sospese.

I fattori di rischio sono rappresentati dalla potenziale riattivazione e/o evoluzione dei fenomeni di dissesto individuati, dall'evoluzione morfologica degli alvei dei corsi d'acqua e dei solchi di ruscellamento, con i connessi fenomeni di erosione e deposito, e dall'emergenza di falde idriche.

In queste aree, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L. R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite altresì le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente ed attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di rischio che determinano.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere in ogni caso supportati da un'indagine geologico-tecnica di dettaglio, compendiata in un'apposita relazione (da allegare al progetto), che attesti la compatibilità delle opere previste con la situazione di rischio presente.

2. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione e progettazione degli stessi.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui alla normativa nazionale.

3. Con riferimento alla normativa antisismica, tenuto conto che il Comune di Senna Comasco ricade in Zona sismica 4 e che pressoché tutte le aree inserite nella classi di fattibilità 1, 2 e 3 risultano suscettibili di amplificazione sismiche morfologiche (Z3) e litologiche (Z4), si specifica che per edifici strategici e rilevanti, così come individuati dal D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, sussiste l'obbligo di procedere, in fase pianificatoria, agli approfondimenti di secondo livello.

Relativamente al sito di Via Fontana, già oggetto di approfondimento di secondo livello, si specifica che, in fase di progettazione edilizia,

- per strutture basse e rigide (intervallo 0.1/0.5 s), si dovrà procedere alle indagini ed agli approfondimenti di terzo livello o, in alternativa, utilizzare lo spettro di norma della categoria di suolo C;
- per strutture alte e flessibili (intervallo 0.5/1.5 s), si potrà invece utilizzare lo spettro di norma della categoria di suolo B.

4. Per quanto concerne le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore (vedi "Carta dei Vincoli"), si richiamano i seguenti riferimenti:

- a. **vincoli di polizia idraulica**, ai sensi della d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002, così come definiti nello Studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore, approvato dal Consiglio Comunale di Senna Comasco con deliberazione n. 36 del 09/11/2004;
- b. **vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino** ai sensi della L. 183/89, relativi alle aree individuate nel quadro del dissesto proposto in aggiornamento al vigente con il presente Studio (vedi allegata cartografia di "Delimitazione Aree in Dissesto"); per quanto concerne le specifiche relative alle limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo, si dovrà far riferimento a quanto stabilito all'art. 9 delle Norme di attuazione del P.A.I., in funzione della tipologia del dissesto (Eb);
- c. **aree di salvaguardia della captazioni ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D. L. 152/2006, per la cui trattazione si rimanda al successivo art. 27.

### ART. 13 PRESCRIZIONI INERENTI LA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

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

1. Gli scenari di pericolosità sismica locale individuati nel **primo livello di valutazione**, che si applica in fase pianificatoria a tutti gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazione sismica, sono i seguenti quattro:
  - **Z1a**: zona caratterizzata da movimenti franosi attivi, con possibili effetti sismici locali di instabilità;
  - **Z3a**: zona di ciglio  $H > 10$ , con possibili effetti di amplificazione topografica;
  - **Z4a**: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali, che potrebbero comportare amplificazioni litologiche;
  - **Z4c**: zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi che potrebbero comportare amplificazioni litologiche.
2. Il **secondo livello di approfondimento** si applica, sempre in fase pianificatoria, a tutti gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazione sismiche (morfologiche Z3 e litologiche Z4) e, nei comuni ricadenti in Zona sismica 4, deve essere obbligatoriamente effettuato per edifici strategici e rilevanti, così come individuati dal D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003, ferma restando la facoltà dei comuni di estenderlo anche ad altre categorie di edifici. La metodologia, basata su metodi semi-quantitativi, consente di stimare la risposta sismica dei terreni in termini di valore di Fattore di Amplificazione "Fa" e porta ad individuare l'eventuale presenza di aree in cui la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (Fa calcolato > Fa di soglia comunale fornito dal Politecnico di Milano). Per queste aree si dovrà procedere alle indagini ed agli approfondimenti di terzo livello o, in alternativa, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore (da suolo B, a suolo C, a suolo D; da suolo E, a suolo D). Per le aree a pericolosità sismica locale caratterizzata da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazioni (zone Z1 e Z2), non è prevista l'applicazione degli studi di secondo livello, ma il passaggio diretto a quelli di terzo livello. Relativamente al territorio comunale di Senna Comasco, in accordo con il responsabile del procedimento e con l'estensore del Piano di Governo del Territorio, gli approfondimenti di secondo livello sono stati effettuati sull'area attualmente occupata dal "campo di calcio a 7" di Via della Fontana, nell'ambito della quale lo strumento pianificatorio prevede la localizzazione del nuovo palazzo comunale. In particolare, in data 10/05/2007, si è provveduto, a cura della EEG s.r.l.,

all'esecuzione di n. 2 prove MASW, per la ricostruzione della stratigrafia geofisica del sito, sulla base della quale è stato poi ricavato il valore Vs30. I risultati di dettaglio dell'indagine condotta sono illustrati nell'allegato rapporto, da cui si evidenziano, per il sito in esame, valori di Vs30 pari a 425 e 459 m/s (categoria di suolo di tipo B)..

3. Il terzo livello comporta la definizione degli effetti di amplificazione tramite indagini ed analisi più approfondite e, in zona sismica 4, si applica nella fase progettuale:
  - sulle aree **Z3** e **Z4**, quando, a seguito dell'applicazione del secondo livello, si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale;
  - sulle aree Z1, Z2, per edifici strategici e rilevanti di cui al D.D.U.O. n. 19904 del 21/11/2003;

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

---

#### **ART. 14 AREE ED AMBITI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

- 1.** Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 15/17 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione contenuta nella normativa del Documento di Piano.
  - a. Salvo specifiche e puntuali diverse disposizioni, il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione vigente è consentito solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.
  - b. Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro ed di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi. Non sono consentiti in ogni caso ampliamenti relativi a cicli di lavorazione.

#### **ART. 15 CENTRI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

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

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

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

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

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

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 8).

##### **3. Modalità di intervento**

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

a. **Grado esteso a tutti gli immobili:**

Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto

b. **Grado d'intervento di livello 1 (GL1)** - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico

Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

c. **Grado d'intervento di livello 2 (GL2)** – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti

Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3)** – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione

Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al precedente punto 16.3.

Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4)** - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica

Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 3 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.



Gli interventi oltre il grado 3 si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

f. **Modifica del grado d'intervento**

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un grado inferiore o superiore rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzii i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

**4. Prescrizioni particolari**

a. Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 5 si applicano i seguenti indirizzi di tutela

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

2 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.

3 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.

4 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.

5 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

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

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fusto, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione.

b. Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari

1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.

2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.

3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

- 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenzati. Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento non ne è consentito il recupero in altra localizzazione. Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.
- 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente.

## 5. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

- a. **Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:** la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.
- b. **H - Altezza massima:** per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.
- c. **Dss, Dsc, Dsv - distanze:** le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

## ART. 16 AREE ED AMBITI AD ALTA DENSITÀ DI MANTENIMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ESISTENTE

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti ad alta densità edilizia comprendono gli insediamenti il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente superiore a 1,25 mc/mq.

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 8).

### 3. Modalità d'intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento a titolo abilitativo diretto.
- b. Nei lotti liberi è ammessa nuova edificazione a titolo abilitativo diretto.

#### 4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa:
    - con indice oltre 1,00 mc/mq sono ammessi incrementi fino a 1,15 mc/mq;
    - con indice compreso tra 0,80 e 1,00 mc/mq sono ammessi incrementi fino a 1,10 mc/mq;
    - con indice inferiore a 0,80 mc/mq sono ammessi incrementi fino a 1,00 mc/mq;
  - b. Nei lotti liberi per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice di 0,90 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 35%
- H** Altezza massima di m. 9,50 equivalenti a tre piani fuori terra
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m. 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m. 5,00
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m. 10,00
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie dell'intero lotto
- Pn** Indice di piantumazione conforme alla dotazione dell'art. 10.7.b.

#### ART. 17 AREE ED AMBITI A BASSA E MEDIA DENSITÀ DI POTENZIALE CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

##### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti a bassa e media densità edilizia comprendono gli insediamenti il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente inferiore o uguale a 1,25 mc/mq

##### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 8).

##### 3. Modalità d'intervento

- a. sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione ed ampliamento a titolo abilitativo diretto.
- b. Nei lotti liberi è ammessa nuova edificazione a titolo abilitativo diretto.

#### 4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa:
    - con indice oltre 0,90 mc/mq sono ammessi incrementi fino a 1,05 mc/mq;
    - con indice compreso tra 0,60 e 0,90 mc/mq sono ammessi incrementi fino a 0,95 mc/mq;
    - con indice inferiore a 0,60 mc/mq sono ammessi incrementi fino a 0,80 mc/mq.
  - b. Nei lotti liberi per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice di 0,85 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 30%
- H** Altezza massima di m. 6,30 equivalenti a due piani fuori terra
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m. 5,00.

|            |  |
|------------|--|
| <b>Dsc</b> | Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m. 5,00     |
| <b>Dsp</b> | Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m. 10,00 |
| <b>Af</b>  | Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie dell'intero lotto         |
| <b>Pn</b>  | Indice di piantumazione conforme alla dotazione dell'art. 10.7.b.                          |

## ART. 18 AREE ED AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, TERZIARIE, E COMMERCIALI

### 1. Caratteri generali

Le aree per attività produttive, terziarie e commerciali comprendono ambiti già edificati:

- esterni o marginali rispetto al consolidato urbano (Area urbanizzata A.U.) caratterizzata dalla prevalente destinazione residenziale;
- compresi nel consolidato urbano (Area urbanizzata A.U.)

Per gli ambiti compresi nel consolidato urbano, non conformati nelle presenti norme, destinazioni d'uso, modalità di intervento e parametri edificatori sono quelli definiti dalla pianificazione attuativa preordinata alla riconversione funzionale ed alla riqualificazione ambientale.

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – produttiva, T – terziaria, direzionale e commerciale** (punto 5b-c dell'art. 8).

### 3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo diretto. In caso di modifica della destinazione d'uso da produttiva a terziaria direzionale e commerciale deve essere comunque verificato il reperimento di adeguate dotazioni di parcheggi pubblici.

### 4. Parametri edificatori

|            |  |
|------------|--|
| <b>Uf</b>  | Indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq  |
| <b>Cf</b>  | Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%  |
| <b>H</b>   | Altezza massima di m. 10,00  |
| <b>Dss</b> | Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m. 6,00.  |
| <b>Dsc</b> | Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m. 6,00   |
| <b>Dsp</b> | Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m. 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00 |
| <b>Af</b>  | Area filtrante minima uguale o maggiore del 10% della superficie dell'intero lotto   |
| <b>Pn</b>  | Indice di piantumazione conforme alla dotazione dell'art. 10.7.b.  |

### 5. Prescrizioni particolari

Per gli ambiti compresi nel consolidato urbano (Area urbanizzata A.U.) identificati nelle norme del Documento di Piano con le sigle AR4.1/2/3, non conformati nelle presenti norme, in caso di dismissione dell'attività produttiva in atto si dovrà provvedere prima dell'eventuale insediamento di nuove attività a convenzionare tempi e modalità di permanenza ulteriore e di conseguimento della compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe. Potrà essere in alternativa avviata la procedura di trasformazione funzionale mediante Programmazione Integrata di Intervento, con le modalità contenute nella specifica norma-

tiva di attuazione degli indirizzi del Documento di Piano, con le caratteristiche generali e le finalità proprie delle aree di trasformazione.

## ART. 19 AREE DI TRASFORMAZIONE E SVILUPPO DEGLI AMBITI STRATEGICI

### 1. Caratteri generali

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

### 2. Prescrizioni particolari

Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del Documento di Piano. Negli strumenti attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso.

## ART. 20 AREE E COMPARTI A VOCAZIONE AGRICOLA

1. Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario.

Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti compresi nella rete ecologica.

Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricole produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio.

Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli ambiti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

## ART. 21 AREE E COMPARTI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA

### 1. Caratteri generali

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

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

### 2. Destinazione d'uso

- a. Nelle aree a colture specialistiche:

Principale: **A – agricola** (punto 4b dell'articolo 8)

- b/c. Nei comparti aventi dimensioni significative ed in quelle puntuali:

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 8)

I titoli volumetrici appartenenti a questi ultimi due comparti devono essere trasferiti negli ambiti di concentrazione volumetrica degli insediamenti agricoli individuati nelle tavole grafiche contenenti le modalità di intervento.

### 3. Modalità d'intervento

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

### 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-floro-vivaistica;
  - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
  - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

**H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; quella delle infrastrutture aziendali funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.

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

Nei confronti delle aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale edificati o di nuovo impianto, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, compreso il ricovero degli animali, deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dai fabbricati anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.

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

### 5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni complementari/compatibili.
- b. In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.

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

1 se a destinazione residenziale le attività di cui alle lettere a), b), c), d), del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 e nel caso di adeguamenti, funzionali igienici e tecnologici, un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di: IV (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume Esistente), dove k è un coefficiente pari a 20.000, con un incremento massimo di mc 200, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti.

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

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

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

d. Gli insediamenti esistenti o previsti in aree ed ambiti confinanti aventi altre diverse destinazioni funzionali potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico ambientali della zona agricola, una fascia di area agricola, per una profondità media non superiore a m. 10, a condizione che:

1 la recinzione sia trasparente e compatibile con il paesaggio agricolo;

2 siano esclusi usi a parcheggio e depositi all'aperto di ogni tipo;

3 tale fascia:

- non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo.
- mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale dell'acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
- venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto, o giardino;
- venga piantumata con essenze di alto fusto.

Ai fini di garantire il rispetto delle condizioni sopra elencate gli interessati sottoscrivono apposito atto unilaterale d'obbligo da trasciversi in atti pubblici.

## ART. 22 COMPARTI AVENTI EFFICACIA AGRICOLA PREVALENTE AI SENSI DELL'ART. 15 DEL PTCP

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

In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:

- a. l'esclusione per la loro prevalente estensione di qualsiasi attività edificatoria. I relativi titoli volumetrici devono essere trasferiti, in asservimento, negli specifici puntuali ambiti destinati ad accogliere gli insediamenti agricoli;
- b. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
- c. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

## ART. 23 COMPARTI PER ATTIVITÀ AGRITURISTICHE

### 1. Caratteri generali

Comparti agricoli nei quali è in particolare consentita l'attività agrituristica così come definita dalla specifica legislazione regionale.

### 2. Destinazione d'uso

Principale: **A6 – Attrezzature ed impianti agrituristici** (punto 4b dell'articolo 8)

### 3. Modalità di intervento

Gli interventi edificatori, che devono privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in subordine affidarsi al suo ampliamento, sono in qualsiasi caso assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente a soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

### 4. Parametri edificatori

- a. Per le attività agricole quelli di cui al precedente articolo 22.
- b. Per le attività agrituristiche, fermi restando gli altri parametri delle attività agricole, rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

## ART. 24 COMPARTI BOSCATI COMPLEMENTARI DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

### 1. Caratteri generali

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

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

### 2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 8)

### 3. Modalità di intervento

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

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

I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti negli ambiti di concentrazione volumetrica degli insediamenti agricoli individuati nelle tavole grafiche contenenti le modalità di intervento.

### 4. Parametri edificatori

**Uf**      Indice di utilizzazione fondiaria



- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
    - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.
- H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; equivalente a due piani fuori terra quella delle infrastrutture aziendali e funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00  
 Nei confronti delle aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale edificati o di nuovo impianto, la distanza minima degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo, compreso il ricovero degli animali, sarà di m 50,00 dai confini e m 100,00 dai fabbricati anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione nelle zone omogenee residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m. 10,00

## 5. Prescrizioni particolari

- a. Non sono consentite destinazioni d'uso complementari/compatibili.
- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- c. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

## ART. 25 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE

### 1. Caratteri generali

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Queste aree si suddividono in:

- a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città (insediamenti residenziali);
- b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:
  - 1 insediamenti industriali ed artigianali;
  - 2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;

c. aree per impianti tecnologici.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico sanitari e risanamento conservativo.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

## 2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

a. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città (insediamenti residenziali)

I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

Ia strutture per l'istruzione;

Ib strutture per la cultura;

Ic strutture per lo spettacolo;

Id strutture sanitarie;

Ie strutture assistenziali;

If attrezzature religiose;

Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;

Ih strutture di aggregazione e partecipazione;

Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

### **Ia - Aree per le strutture per l'istruzione**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

### **Ib/c/d/e/g/h/i - Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

### **If - Aree per attrezzature religiose**

Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 1,50 mc/mq

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

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

## II. Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

## III. Aree per i parcheggi pubblici

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 22/99.

## b. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale per gli usi di città non residenziali

### Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari

Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:

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

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

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

L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

### Aree per impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

## ART. 26 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

### 1. Classificazione

- a. Sono le aree interessate dalle strade comunali esistenti e dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione.  
Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:
  - 1 strade urbane di scorrimento (classe D)
  - 2 strade urbane di quartiere (classe E)
  - 3 strade locali (classe F)
- b. Le caratteristiche geometriche sono:
  - 1 per le strade in essere quelle esistenti;
  - 2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

### 2. Fasce di rispetto

- a. Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:
  - 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
  - 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
  - 3 cabine di distribuzione elettrica;
  - 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
  - 5 reti idriche, reti fognarie;
  - 6 canalizzazioni irrigue;
  - 7 pozzi;
  - 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;
  - 9 recinzioni;
  - 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.  
Nel caso invece ricadenti all'interno del sistema della rete ecologica provinciale, sono comunque inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.
- b. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
  - 1 Fuori dal centro abitato:
    - 20 m per le strade di tipo D ed F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
    - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
  - 2 Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, ed all'interno del centro abitato:
    - 10 m per le strade di tipo D;
    - 5 m per le strade di tipo E ed F.

Le distanze di cui sopra sono misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada.

- c. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50. La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

## ART. 27 AREE E FASCE DI RISPETTO

### 1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero. Qualora tali aree risultino vincolate all'inedificabilità, gli eventuali titoli volumetrici desunti dalla sovrapposizione con aree ed ambiti edificabili devono essere trasferiti sulle aree edificabili adiacenti.

### 2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 26.
- b. Nelle fasce della **rete ferroviaria** le attività consentite sono:
- 1 la realizzazione di attrezzature connesse all'esercizio del trasporto ferroviario;
  - 2 la realizzazione di pubblici impianti, cabine elettriche e telefoniche;
  - 3 la realizzazione di recinzioni a confine di proprietà, previa autorizzazione rilasciata dagli Enti Gestori della rete.
- c. È prevista, salvo eventuali norme di Legge più restrittive, una fascia di tutela del **gasdotto** di m 10,00 misurati dall'asse della condotta nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- d. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D. L. 152/2006, distinte in "zona di rispetto" (criterio geometrico: raggio 200 m) e "zona di tutela assoluta".
- 1 Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;

- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

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

- 2 La disciplina, all'interno delle **zona di rispetto**, delle seguenti attività:
  - fognature;
  - edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
  - opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
  - distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
  - le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

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

  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
  - assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
  - i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;
  - saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.
- 3 Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.
 

Relativamente alle "zone di tutela assoluta", adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio, in cartografia sono stati riportati sia i perimetri definiti, come da normativa, da un cerchio di raggio pari a 10 m, sia i perimetri dei comparti effettivamente protetti con apposita recinzione. La sola parziale coincidenza tra i due, dettata da limitazioni di ordine logistico (presenza di infrastrutture) e catastale, non appare pregiudizievole delle funzioni di salvaguardia ad esse ascritte.

  - e. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 11.
  - f. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:

- 1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.
- 2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;
- 3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;
- 4 chioschi di servizio cimiteriale;
- 5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con palline e rete metallica.

## ***TITOLO IV - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE***

---

### **ART. 28 PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

### **ART. 29 EDIFICAZIONE ESISTENTE IN DIFFORMITÀ DEL PIANO**

Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa. Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modifichino la sagoma e non ne alterino gli indici esistenti.

### **ART. 30 TITOLI ABILITATIVI A COSTRUIRE PRECEDENTI L'ADOZIONE DEL PIANO**

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

### **ART. 31 PAV - AMBITI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE**

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici e nella convenzione registrata e trascritta. Allo scadere della validità di ciascun piano sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza.

### **ART. 32 IMMOBILI CONDONATI**

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.