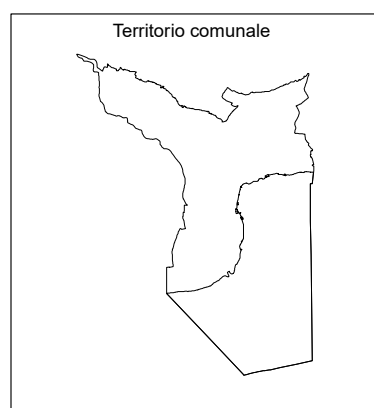




Piano di Governo del Territorio  
**COMUNE DI GRAVEDONA ED UNITI**  
**- Municipio di GRAVEDONA -**  
Provincia di Como

**NORMATIVA DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**



allegato:

**DN**  
**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

data: novembre 2017

Adozione con Delibera di C.C. n.41 del 18.12.2015

Approvazione con Delibera di C.C. n.34 del 22.11.2017

Pubblicazione sul BURL n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

il Responsabile del servizio

il Segretario Comunale

i Progettisti

Arch. Alberto Gavazzi  
Arch. Cristina Pincioli  
Arch. Simone Songini  
Arch. Alessandro Isastia

**INDICE****PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO****TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE 3**

Art.1.	Piano di Governo del Territorio	3
Art.2.	Campo di applicazione	3
Art.3.	Prevalenza	3
Art.4.	Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi	3
Art.5.	Distanze minime	9
Art.6.	Spazi per il parcheggio	10
Art.7.	Destinazioni d'uso	11
Art.8.	Disciplina delle attività commerciali	13
Art.9.	Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.	14
Art.10.	Atti e piani di settore; atti e piani sovracomunali definiti prevalenti dalla legge.	15
Art.11.	Aree e fasce di rispetto	15
Art.12.	Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT	17
Art.13.	Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica	17

**PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO 19****TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 19**

Art.14.	Elaborati costitutivi del DdP	19
Art.15.	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo	19
Art.16.	Criteri per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione	20
Art.17.	Monitoraggio	21

**TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI 23****TRASFORMAZIONE 23**

Art.18.	Normativa di riferimento per gli Ambiti di trasformazione	23
Art.19.	Ambiti di Trasformazione	23
Art.20.	Vincoli	47

**PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI 48****TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 48**

Art.21.	Contenuti ed elaborati costitutivi	48
Art.22.	Definizione dei servizi	48
Art.23.	Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi	48
Art.24.	Effetti e durata dei vincoli	49
Art.25.	Parametri ed indici urbanistici	49
Art.26.	Dotazione di aree a servizi	49
Art.27.	Urbanizzazione del territorio a livello comunale	50
Art.28.	Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	50
Art.29.	Modifica delle destinazioni specifiche	51

**TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 52**

Art.30.	Attuazione del Piano dei Servizi	52
Art.31.	Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina	53
Art.32.	ST1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale	54
Art.33.	ST2 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale	56
Art.34.	ST3 – Aree per attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale	58
Art.35.	TC – Aree per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico generale	60

**TITOLO III - NORME PARTICOLARI 61**

Art.36.	Impianti tecnologici	61
Art.37.	Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa	61
Art.38.	Transitorietà dell'uso del suolo	61
Art.39.	Riferimento a leggi	61

**PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE 62****TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE 62**

Art.40.	Contenuti ed elaborati costitutivi	62
Art.41.	Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico	62
Art.42.	Impianti solari termici e fotovoltaici	62
Art.43.	Attrezzature per le reti di distribuzione	62
<b><u>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 63</u></b>		
Art.44.	Strumenti di attuazione del Piano delle regole	63
Art.45.	Strumento urbanistico preventivo	63
Art.46.	Intervento Edilizio diretto	63
Art.47.	Trasferimento di Capacità Insediativa	63
Art.48.	Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti	63
<b><u>TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE 64</u></b>		
Art.49.	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola	64
Art.50.	NAF – Centri e nuclei di antica formazione	65
Art.51.	VA_Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale	69
Art.52.	AU1_Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato	71
Art.53.	AU2_Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato	74
Art.54.	IA_Aree ed ambiti per attività produttive: industriali o artigianali	77
Art.55.	TD_Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali	78
Art.56.	TR_Aree ed ambiti per attività turistico ricettive	79
Art.57.	AG1 – Aree e comparti pratici a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato	81
Art.58.	AG2 – Aree agricole florovivaistiche	82
Art.59.	AG3 – Aree agricole (edificabili)	84
Art.60.	AG4 - Aree e comparti pratici di versante	87
Art.61.	AG5 - Comparti boscati complementari alle attività agricole	90
Art.62.	Interventi in zona agricola da parte di soggetto diverso dall'imprenditore agricolo. Edifici esistenti e nuovi accessori.	92
Art.63.	Aree destinate alla viabilità	93
<b><u>TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO 94</u></b>		
Art.64.	Norma generale sul paesaggio	94
Art.65.	Valutazione ambientale dei progetti	94
Art.66.	Beni culturali e archeologici	95
Art.67.	Tutela paesaggistica ed ambientale	96
Art.68.	Alberi monumentali - Tutela del verde	100
Art.69.	Criteri progettuali per sostenibilità paesistica	100
Art.70.	Recinzioni - Muri di sostegno	102
<b><u>TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE 104</u></b>		
Art.71.	Autorimesse private	104
Art.72.	Fabbricati accessori	104
Art.73.	Piscine	105
Art.74.	Adeguamento funzionale degli edifici esistenti	105
Art.75.	Fabbricati in disfacimento	105
Art.76.	Barriere Architettoniche	105
Art.77.	Sottotetti	106
<b><u>TITOLO VI - NORME FINALI 107</u></b>		
Art.78.	Vincolo idrogeologico	107
Art.79.	Immobili condonati	107
Art.80.	Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione	107
Art.81.	Demanio lacuale	107
Art.82.	Prescrizioni inerenti le classi di fattibilità geologica	107
Art.83.	Prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale	107
Art.84.	Prescrizioni inerenti la zonizzazione acustica	108

# **PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art.1. Piano di Governo del Territorio**

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

### **Art.2. Campo di applicazione**

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT oppure relative a singoli atti del PGT (Documento di Piano, Piano dei servizi e Documento di Piano).

La loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi.

Le disposizioni stesse hanno termini di validità secondo quanto previsto dalla LR 12/05, e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

La parte prima della presente normativa è di carattere generale e valida per tutti gli atti di PGT. La parte seconda definisce i criteri di attivazione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

La parte terza regola il Piano dei servizi.

I rimanenti titoli regolamentano le modalità di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole.

### **Art.3. Prevalenza**

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azzonamento del PGT e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

### **Art.4. Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del PGT utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

- **St - Superficie territoriale** (misurata in mq.)

E' 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.

**- Sf - Superficie fondiaria** (misurata in mq.)

La superficie fondiaria (Sf) 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.

**- Sc - Superficie coperta** (misurata in mq.)

La superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, del massimo ingombro della costruzione fuori terra sovrastante la quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento, con esclusione:

- a) per i fabbricati con destinazione residenziale (o comunque, a prevalente destinazione residenziale):
  - della superficie occupata dai porticati e dalle parti aggettanti privati (quali bowindow, balconi, terrazzi, logge, sporti di gronda, pensiline, rampe scale e simili), se aventi una profondità non eccedente i 2,50 m;
  - delle superfici degli spazi aperti al pubblico quali porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico con una profondità massima inferiore a m. 3,00.
- b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale (o comunque, a prevalente destinazione non residenziale):
  - delle superfici occupate da porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico e con una profondità massima superiore a m. 3,00, da impianti di depurazione o da volumi tecnici non utilizzati per la produzione;
  - delle superfici degli spazi aperti privati quali porticati, pensiline, tettoie e delle parti aggettanti quali balconi, terrazzi, logge aventi profondità inferiore a m. 3,00.

In caso di profondità maggiori rispetto a quelle sopraindicate la porzione eccedente è computata come Sc.

Nella verifica della Sc si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

**- S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria** (misurata in mq.)

comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

**- S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria** (misurata in mq.)

comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.

**- It - Indice di fabbricabilità territoriale** (misurato in mc./mq.)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie territoriale (St).

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime (in V) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato in valore assoluto del V oppure in mc. di V. Il V s'intende attribuito uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito d'intervento; il V così attribuito ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico (**compensazione**) o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzato, previa le necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

**- If - Indice di fabbricabilità fondiaria** (misurato in mc./mq.)

Rapporto tra il Volume (V) e la superficie fondiaria (Sf).

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime (in V) l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie fondiaria (Sf).

**- Ut - Indice di utilizzazione territoriale** (mq./mq.)

è il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St ( $Ut = Slp/St$ ).

**- Uf - Indice di utilizzazione fondiaria** (mq./mq.)

è il rapporto fra la SIp realizzabile e la Sf ( $Uf = SIp/Sf$ ).

**- SIp - Superficie lorda di pavimento** (misurata in mq.)

Viene definita qui di seguito, distinta per diverse tipologie edilizie:

1. Residenziale (o comunque a prevalente destinazione residenziale).

E' costituita dalla somma di tutte le superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento), ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio alle abitazioni e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con le altre parti del fabbricato;
- c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- d) delle superfici degli spazi aperti quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge aventi profondità inferiore a m. 2,50; la porzione eccedente è computata come SIp;
- e) delle superfici determinate dalla proiezione orizzontale dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni;
- f) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 3% della SIp dell'edificio;
- g) delle superfici a cantina fuori terra (con i relativi corridoi di accesso) per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. lordi per ogni unità immobiliare;
- h) delle superfici dei sottotetti aventi tutte le seguenti caratteristiche:
  - un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;
  - una pendenza della falda inferiore al 50%;
  - un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;
  - nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;
  - rapporto aeroilluminante inferiore a 1/25;
- i) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;
- j) delle superfici degli spazi destinati a porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico senza limiti di profondità.

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

2. Non residenziale (o comunque a prevalente destinazione diversa da quella residenziale).

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, misurate al lordo delle murature perimetrali (portanti o di tamponamento) ed al netto:

- a) della superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi accessori e/o di servizio all'attività con presenza saltuaria di persone e purchè non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- b) delle superfici dei volumi tecnici e di quelle occupate da impianti di depurazione, impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi dei processi di lavorazione;

- c) delle superfici dei vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta o destinati a qualsivoglia uso non comportante la presenza continuativa di persone, purché non abbiano altezza interna superiore a m. 4,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- d) delle superfici destinate a parcheggio privato, fuori terra, comprese quelle all'interno dell'involucro dell'edificio, con le relative aree di manovra e di accesso, per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria di legge e/o determinata dal Piano delle Regole, norma applicabile solo nel caso di edifici esclusivamente a destinazione non residenziale;
- e) delle superfici degli spazi aperti quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge aventi profondità inferiore a m. 3,00; la porzione eccedente è computata come SIp;
- f) delle superfici determinate dalla proiezione orizzontale dei vani scale e del vano ascensore e dei relativi disimpegni;
- g) delle superfici occupate da impianti tecnologici quali a titolo esemplificativo centrale termica, e/o di condizionamento, autoclave, decalcificatore, immondezzai, vani contatori dei servizi a rete, ecc., fino ad un limite massimo del 6% della SIp dell'edificio;
- h) delle superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento con altre parti del fabbricato;
- i) delle superfici degli spazi destinati a porticati, gallerie commerciali e pensiline aperte al pubblico senza limite di profondità.
- j) delle superfici dei volumi tecnici quali a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973;

Nella verifica della SIp si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### - Rc - Rapporto di copertura (misurato in mq./ mq.)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) oppure alla superficie territoriale (St).

#### - Sd - Superficie drenante (misurata in mq.)

La superficie drenante (Sd) è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore a quella stabilita per ciascun ambito dal Piano delle Regole. La superficie eventualmente eccedente dev'essere considerata non drenante.

Può essere computata quale superficie drenante l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

#### - Rp - Rapporto di permeabilità (misurato in mq./ mq.)

Il rapporto di permeabilità (Rp) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante (Sd) e la superficie fondiaria (Sf), oppure la superficie territoriale (St).

Il rapporto di permeabilità si applica solamente negli interventi di nuove costruzioni negli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistente mediante demolizione e ricostruzione senza il rispetto della sagoma e del sedime.

#### - V - Volume degli edifici (misurato in mc.)

Il volume (V) è il prodotto della SIp di ogni piano per l'altezza reale d'interpiano calcolata, per edifici multipiani, dal pavimento finito all'estradosso del piano superiore; nel caso di parti di edificio con altezze interne differenti il volume è la sommatoria dei prodotti delle singole SIp per la corrispondenti altezze reali di interpiano.

L'altezza reale interna per un edificio ad un solo piano e per l'ultimo piano agibile o abitabile aventi copertura piana o inclinata è calcolata rispettivamente dalla quota del pavimento finito

all'intradosso del solaio di copertura e dalla quota del pavimento finito al punto medio dell'intradosso di ogni falda del solaio di copertura.

Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", esclusa la parte oggetto di ampliamento.

Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

- logge e terrazzo coperti, sporti e balconi;
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici (a titolo esemplificativo quelli riportati nella circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973);
- solaio di copertura;
- i sottotetti agibili in quanto recuperati ai sensi della L.R. 12/2005.

Nella verifica del V si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### **- H max. - Altezza massima degli edifici (misurata in ml.)**

L'altezza (H) è pari alla differenza tra la quota del profilo naturale del terreno e la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

Qualora verso un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza massima della facciata su di esso prospiciente potrà superare di ulteriori m. 2,50 l'altezza massima consentita.

L'altezza massima (Hmax) è stabilità, per le diverse parti del territorio, dagli atti del P.G.T..

Nella verifica della Hmax si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

#### **- Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti e edifici dalle strade (Dss); di manufatti e edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp)**

La distanza minima tra fabbricati, ivi compresi i fabbricati accessori, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali, alle diverse quote, rispetto al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati stessi; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute siano collocate esclusivamente sulle parti arretrate. Il rispetto della distanza tra fabbricati va verificato, a tutta altezza, anche in presenza di eventuali strutture, quali ad esempio porticati, pergolati o tettoie, di collegamento tra le pareti antistanti. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al confine stradale, incluso eventuale marciapiede, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 1,50.

Nella verifica delle distanze minime si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 5.

#### **- Parcheggi Privati**

Gli spazi a parcheggio privato, di cui al successivo art. 6, sono localizzabili anche all'esterno dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento purché all'interno del territorio Comunale.

### - Comparto edificatorio

E' l'area per la quale il PGT ha previsto l'attuazione mediante strumento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

Per i piani attuativi, gli ambiti di trasformazione e i permessi di costruire convenzionati, previsti in sede di PGT, il comparto edificatorio corrisponde all'area compresa nella apposita linea grafica e/o simbologica di delimitazione riportata sulle tavole del Piano delle Regole e/o del Documento di Piano.

### - Profilo naturale del terreno

Il profilo naturale del terreno è documentato da un rilievo topografico restituito a curve di livello e/o a piano quotato (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, (collocati all'esterno della proprietà e possibilmente su spazi pubblici) da allegare al progetto di intervento.

### - Aree di pertinenza

Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari o territoriali che, in base agli indici edificatori del PGT e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.

- Le aree di pertinenza degli edifici:
  - Possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
  - in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del PGT e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
- Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modificano il presupposto.
- I volumi realizzati secondo gli indici di edificabilità ammessi per i singoli ambiti restano vincolati alle aree che ne hanno generati anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. A tal fine l'atto abilitativo a edificare dovrà indicare l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione. Tale area s'intenderà perciò gravata da vincolo "non edificandi". L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici dell'ambito di appartenenza.
- Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza (e quindi computabili ai fini edificatori) quelle accorpate ad un'area edificata in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate (se non già asservite ad altre costruzioni).
- Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

## **Art.5. Distanze minime**

### **Dsp - Distanza minima tra i fabbricati (misurata in ml.)**

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m. 10,00 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

E' facoltà di costruire in aderenza tra due fabbricati, in periodi non contestuali, nel caso in cui sull'edificio esistente non siano presenti vedute così come definite al comma precedente.

Nel Nucleo di Antica Formazione NAF, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Le autorimesse seminterrate, come definite dalle presenti norme, all'interno del tessuto urbano consolidato, devono mantenere una distanza minima dai fabbricati di proprietà e/o confinanti di cui all'art. 873 del codice civile.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso diversa almeno m. 20,00 salvo diverse distanze stabilite dagli articoli successivi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

### **Dsc - Distanza minima dai confini (misurata in ml.)**

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m. 5,00. E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

Nei casi di cui alla lettera a) il titolo abilitativo è rilasciato a seguito di procedimento a cui il confinante sia stato chiamato a partecipare e sia stata sottoscritta una preventiva convenzione tra le parti.

Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate, in tutte le zone, a confine.

Le autorimesse seminterrate, come definite dalle presenti norme, devono mantenere una distanza minima di m. 1,50 dal confine, salvo deroga come previsto ai commi precedenti.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5,00 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00. I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, una distanza minima di m. 100,00.

### **Dss - Distanze minime dal confine stradale (misurata in ml.)**

Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va

rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Negli ambiti di tessuto urbano consolidato, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m. 5,00; ove, però, parte degli edifici o l'edificio stesso sul quale è previsto l'intervento di ampliamento e/o di sopralzo, posti nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, si trovino ad una distanza inferiore a m 5,00, la nuova costruzione, l'ampliamento ed il sopralzo possono rispettare, allineandosi all'esistente, detta distanza. Il Piano delle Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento ad isolati od a singole strade.

Negli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato per qualsiasi tipologia di intervento valgono le norme del codice della strada.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade esclusivamente pedonali o ciclabili di m. 5,00 dalla mezzera della sede stradale; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade pari a m. 10,00; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

## Art.6. Spazi per il parcheggio

1. Negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso che richiede un incremento della dotazione minima di cui ai commi successivi, nuova costruzione e ampliamento, devono essere previsti spazi a parcheggio privati necessari per la sosta degli autoveicoli, compresi quelli necessari per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge e dai seguenti commi.
2. Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e in caso di incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria soltanto per la parte di edificio in ampliamento o per le sole unità abitative aggiuntive.
3. Le dimensioni minima dello stallo di un posto auto sono m. 5,00 x 2,50; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5,00 x 3,60.
4. Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti:
  - a) per gli edifici residenziali sino a due unità abitative, 1,5 mq ogni 10 mc di volume con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare, di cui 0,5 mq ogni 10 mc esterni alla recinzione con un minimo di 1 posto auto; valgono anche per i parcheggi esterni alla recinzione le condizioni di cui al comma 7 (0,5 mq ogni 10 mc)";
  - b) per gli edifici residenziali con più di due unità abitative, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
  - c) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni 2 camere;
  - d) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni piazzuola;
  - e) per gli edifici ad uso terziario, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume;

- f) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni 25 mq. di Slp;
  - g) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume;
  - h) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume.
5. Parte delle dotazioni di cui al comma 4 sono, nei termini di legge, da cedersi gratuitamente al Comune prima della richiesta della SCIA di agibilità, secondo le seguenti quantità minime:
- a) per gli edifici residenziali con più di due unità abitative, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
  - b) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
  - c) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo all'aria aperta, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
  - d) per gli edifici ad uso terziario, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
  - e) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
  - f) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 0,5 mq. ogni 10 mc.;
  - g) per gli interventi attuabili mediante strumento urbanistico preventivo e nei casi specificatamente indicati dal Piano delle Regole nei Permessi di Costruire Convenzionati le dotazioni previste dal presente comma sono incluse nel conteggio delle quantità di aree per attrezzature di interesse pubblico o generale individuate nelle tavole PR-02 a/b del Piano delle Regole.
6. I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi preferibilmente all'interno dell'area di pertinenza.
7. Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale:
- nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la monetizzazione dell'intera dotazione minima prevista dal precedente quarto comma;
  - nelle restanti parti del territorio comunale, per qualsiasi tipologia di intervento, è ammessa la monetizzazione della sola dotazione eccedente quella minima di legge pari a mq. 1 ogni 10 mc. prescritta dal precedente comma quarto;
  - la dotazione minima prevista dal comma quinto è, in qualsiasi tipologia di intervento, interamente monetizzabile, salvo diverse disposizioni riportate ai commi successivi.
8. Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.
9. Ai soli fini dell'applicazione dell'art. 41-sexies della Legge n. 1150/1942 l'entità volumetrica per stimare gli spazi per parcheggi viene calcolata in base all'altezza virtuale di m. 3,00 per le destinazioni di cui al successivo art. 7 punti 3), 4) e 5).
10. La determinazione in merito all'asseveramento ad uso pubblico od alla cessione gratuita della dotazione minima di cui al comma 5 è demandata al Comune.

## **Art.7. Destinazioni d'uso**

### **Classificazione delle destinazioni d'uso**

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso compatibili con i tessuti insediativi e produttivi del territorio comunale.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- residenziale;
- turistico-ricettiva

- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale.

### **1) Residenza**

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

### **2) Attività turistico-ricettive**

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio.

Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività artigianale di servizio, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

L'albergo diffuso è un'impresa ricettiva alberghiera situata in un unico centro abitato, formata da più stabili vicini fra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti ed è consentito in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui è ammessa l'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera.

### **3) Le attività produttive e direzionali si articolano in:**

#### **3.1. Attività del settore industriale e artigianale**

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, alla produzione di servizi, ivi compresa la ricerca, nonché le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale e artigianale è compatibile la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

#### **3.2. Attività artigianale di servizio**

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### **3.3. Attività del settore terziario**

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

### **4) Attività del settore commerciale**

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita comprese tra 151 e 1500 mq, le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

### **5) Agricoltura**

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo e agli

addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

### **Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio o in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività o SCIA individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi a un'attività industriale o artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso a un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che:

- a) venga a occupare una porzione eccedente il terzo della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà o in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere a un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Le attività eventualmente non riconducibili ai gruppi sopra descritti vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

## **Art.8. Disciplina delle attività commerciali**

Le presenti Norme assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il PGT ammette la possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti commerciali.

Gli esercizi commerciali sono classificati in base alla loro superficie di vendita con riferimento alle diverse tipologie distributive indicate dalla legislazione vigente in materia, con specifico riferimento a uno o ambedue i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, con i corrispondenti corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi commerciali finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilitrici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della s.l.p. (art. 4 delle presenti Norme); in tali esercizi

possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dalla legge.

Le tipologie delle attività di commercio sono:

- Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq. 150
- Media struttura di vendita:
  - superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1500.
- Centri commerciali naturali: non è considerato «struttura di vendita organizzata in forma unitaria» (centri commerciali) l'insieme degli esercizi e delle altre attività di servizio affacciate su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano invece come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

Dove è consentito l'insediamento di una tipologia, è sempre ammessa la tipologia con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle presenti Norme.

In considerazione delle volontà di preservare le peculiarità identificative dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e dello stato attuale del sistema infrastrutturale e della mobilità comunale all'interno degli ambiti NAF, VA e TR è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato, in quanto unica attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio comunale.

Le procedure autorizzative per l'insediamento delle attività commerciali e l'eventuale correlazione con il procedimento edilizio sono quelle di legge.

Gli ampliamenti della superficie di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la tipologia di appartenenza indicate nel presente articolo.

Le funzioni commerciali, operanti alla data di adozione del presente PGT, vengono confermate nella loro effettiva consistenza.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale di quelli esistenti all'interno dell'ambito NAF non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione e nel rispetto degli indicatori di tutela indicati all'articolo dell'ambito del tessuto urbano consolidato residenziale.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno degli ambiti AU2 e TD sono consentiti sino alle medie strutture di vendita di tipo 1 e solamente nel rispetto dei criteri progettuali per la sostenibilità paesistica riportati nelle presenti Norme.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale e l'ampliamento di quelli esistenti all'interno dell'ambito AU1 sono consentiti sino alle medie strutture di vendita di tipo 2 e solamente nel rispetto dei criteri progettuali per la sostenibilità paesistica riportati nelle presenti Norme.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato al fine di preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando una eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

La dotazione di standard urbanistici e parcheggi degli insediamenti commerciali, per le diverse tipologie di struttura e settori di vendita, la parziale o sua totale monetizzazione, è definita dalle norme di Piano dei Servizi.

L'insediamento di nuove strutture commerciali deve garantire una corretta e funzionale integrazione con la viabilità locale senza creare aggravio o intralcio allo scorrimento del traffico locale e sovralocale; la realizzazione di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. deve trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura in coerenza con l'art. 56 comma 4 della NTA del PTCP.

## **Art.9. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.**

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita o assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero - ove tale titolo non sia necessario - per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) ed avere i requisiti di cui al D.Lgs n. 81/2008.

Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme e in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistente e paesaggisticamente sostenibile. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT e alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dal PGT.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) e su aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale alle condizioni di cui ai commi precedenti.

Gli edifici esistenti alla data dell'adozione del PGT e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati, per un periodo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni, per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PGT, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro e a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

#### **Art.10. Atti e piani di settore; atti e piani sovracomunali definiti prevalenti dalla legge.**

Gli atti e i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art. 3 LR n. 13/2001), il Piano urbano del traffico (art. 36 D.lgs. n. 285/1992) e della mobilità (art. 22 L. n. 340/2000), il Piano energetico (art. 5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art. 38 LR n. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art. 1 bis LR n. 17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e devono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

I piani territoriali regionale e provinciale nonché i piani di settore sovracomunali prevalgono sulla disciplina del PGT se e secondo quanto in proposito stabilito dalla legge. L'efficacia di eventuali previsioni del PGT non conformi a quelle, prevalenti, di detti piani è subordinata all'intervenuta attuazione dei piani stessi o, se anteriore a detta attuazione, alla scadenza della loro validità.

#### **Art.11. Aree e fasce di rispetto**

Per le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche e edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di (oppure da) particolari beni, impianti o infrastrutture, valgono, in assenza di più restrittive norme di legge, le seguenti disposizioni.

##### **Fascia di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto stradale che ricadono all'interno del sistema della rete ecologica provinciale sono inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico o generale. Detti impianti non dovranno interferire con la struttura e la funzionalità della rete ecologica.

##### **Fascia di rispetto cimiteriale**

Ai sensi dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n. 166 del 1 agosto 2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03/08/02), all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i

cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni. L'ampliamento è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%. Le ampiezze delle fasce di rispetto cimiteriali non potranno essere variate senza la preventiva predisposizione del Piano Cimiteriale redatto ai sensi della L.R. n. 33/2009 e del R.R. n. 6/2004.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso un incremento massimo di 50 cm. dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi e architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti e in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici, nelle quantità minime richieste dalla normativa vigente, sui tetti degli edifici esistenti.

#### **Aree interessate da elettrodotti**

Nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione sono vietate nuove costruzioni che comportino la permanenza prolungata delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non nel rispetto delle distanze prescritte dalle disposizioni speciali vigenti in materia e dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto.

#### **Aree interessate da stazioni radio**

Nella fascia di pertinenza di eventuali stazioni radio base (SRB) / impianti TV è prevista una fascia di salvaguardia di profondità di m 200 nella quale è richiesta, per gli interventi di realizzazione di strutture con permanenza di persone, una verifica previsionale del rispetto dei limiti di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003).

#### **Aree interessate da pozzi**


Ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. n° 152/06 e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n° 7/12693, le zone di rispetto di acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono soggette a divieti e limitazioni relativamente allo svolgimento di attività incompatibili e all'insediamento di centri di pericolo.

Ai sensi dell'art. 94 comma 3 del D.lgs. n° 152/06 e s.m.i., la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

All'interno della fascia di rispetto dei pozzi, i tratti di rete fognaria, dovranno presentare le caratteristiche indicate dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.

Sulla base di quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/12693 del 2003 in merito a nuove edificazioni con volumi interrati (punto 3.2) in fascia di rispetto dei pozzi a uso idropotabile, dovrà essere prevista una specifica indagine idrogeologica di dettaglio del sito finalizzata a verificare che le oscillazioni della falda acquifera non interferiscano con le strutture interrate previste (piano interrato a uso autorimessa e cantine), mantenendo un franco di almeno 5 metri.

#### **Aree interessate da beni culturali**

Nelle aree di rispetto, così come identificate con apposita simbologia grafica  nelle tavole di progetto del P.d.R. e del P.d.S., attorno ai beni storico culturali è vietata la nuova edificazione.

#### **Aree interessate impianto di depurazione**

All'interno della fascia di rispetto dell'impianto di depurazione, pari a mt. 100, riportata nelle tavole di progetto del Piano delle Regole con apposito simbolo grafico, vige il vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi della delibera del 04/02/1977 del Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque (all'allegato 4).

### Fasce di rispetto corsi d'acqua superficiale

Sino all'avvenuta emissione, da parte della Regione Lombardia, di un parere tecnico vincolante, ai sensi della D.gr 2591/2014 e successiva pubblicazione sui server regionali della componente digitale geografica del documento di polizia idraulica il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 46 delle presenti Disposizioni Normative, è subordinato alle prescrizioni e limitazioni di cui al Regio Decreto n. 523 del 27/07/1904 – Testo Unico sulle opere idrauliche.

Lo studio del Reticolo Idrico Minore è parte integrante del Piano di Governo del Territorio; con riferimento a detto studio il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 46 delle presenti Disposizioni Normative, è subordinato alle prescrizioni e limitazioni in esso contenute.

La realizzazione dell'intervento in fascia di rispetto fluviale del reticolo idrico maggiore, comporta il rispetto dei divieti e delle limitazioni prescritte dal Regio Decreto n. 523 del 27.07.1904 e della D.G.R. X/883 del 31.10.2013 e s.m.i.

### Suolo

Qualora l'utilizzo pregresso di aree oggetto di trasformazione ha potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo, a causa di abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., il Comune deve valutare la necessità di redigere un Piano di Indagine Ambientale finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo al fine del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene.

Qualora si manifestassero evidenze in fase di realizzazione, di opere di qualsiasi natura, tali da far presupporre una potenziale contaminazione del suolo e sottosuolo del sito devono essere adottate le procedure di cui alla parte IV, titolo V del D.lgs. n. 152/06.

Il Comune, in sede di valutazione di interventi in aree degradate o dismesse determina preventivamente le modalità di intervento secondo le procedure indicate dall'art. 97 bis della L.R. n. 12/2005.

## Art.12. Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del PGT e che siano in contrasto con previsioni degli atti del PGT o siano inseriti in ambito ST1, ST2 o ST3 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data di adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni del PGT o dello strumento urbanistico preventivo.

## Art.13. Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

1. Attraverso l'impiego di tecniche su base biologica negli interventi di trasformazione e riqualificazione debbono essere perseguite le seguenti finalità:

- a. **finalità tecnico-funzionali:** si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- b. **finalità naturalistiche:** attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone, che hanno tra l'altro maggior grado di attecchimento e autonomia di accrescimento;
- c. **finalità paesistica:** essa consente un collegamento con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;
- d. **finalità socio-economica:** in quanto strutture competitive e alternative di opere ingegneristiche di alto impatto;

2. In particolare tali tecniche consentono di realizzare:

- a. **interventi di difesa dall'erosione** quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e

consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sotto superficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;

b. **interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico** dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. Ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere vive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per combattere la diffusione della polvere e aerosol;

c. **interventi di ripristino e rinaturalizzazione di ambiti territoriali degradati** quali: cave, discariche, sistemazioni temporanee o permanenti di cantieri, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, creazione di nuove unità ecosistemi che in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

3. Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

4. La scelta delle essenze autoctone da utilizzare e il loro impiego devono essere conformi a quanto indicato nella D.G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29567 e a quanto indicato nel capitolo 2.1.2 "La rete ecologica" della relazione del PTCP.



- sulla superficie territoriale scomputata	%	25,11
- % del limite ammissibile delle espansioni	%	1,00
- Superficie ammissibile delle espansioni per il PGT	mq.	15.075
- Quota % aggiuntiva di espansione per polo attrattore	%	1,50
- Superficie aggiuntiva delle espansioni per polo attrattore	mq.	22.612
- Totale ammissibile delle espansioni per il PGT	mq.	37.687
- Popolazione fluttuante	n.	500
- Volume teorico stimato per abitante alla data di adozione del PGT	mc./ab.	150
- Abitanti aggiuntivi insediabili complessivamente	n.684 di cui:	
o All'interno degli ambiti di trasformazione	n.347	
o Insediabili nei lotti liberi e nei PCC	n.321	
o Insediabili nei nuclei di antica formazione	n. 16	
- Volume aggiuntivo derivante dal PGT	mc.	102.743
di cui:		
o All'interno degli ambiti di trasformazione	mc.	52.087
o Insediabili nei lotti liberi e nei PCC	mc.	48.256
o Insediabili nei nuclei di antica formazione	mc.	2.400
- Superficie di aree a standard prevista dal PGT	mq.	233.378
di cui:		
o esistenti	mq.	185.534
o aggiuntive	mq.	47.844
- Entità degli spazi per attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale alla data di adozione del PGT	mq./ab.	57,25

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione del P.G.T. I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non devono comunque eccedere le quantità massime complessive.

## Art.16. Criteri per la compensazione, la perequazione e l'incentivazione

### 1. Perequazione urbanistica e compensazione

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi o atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua a uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

Per i fabbricati esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione, fino all'attuazione delle previsioni del DdP, è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 2. Compensazione

Le superfici delle sole aree, individuate con apposita simbologia nella apposita tavola del Piano dei Servizi, destinate a servizi pubblici o infrastrutture pubbliche non incluse negli ambiti o tra le aree soggette a piano urbanistico preventivo e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, per le quali è prevista la cessione al Comune, senza corrispettivo di denaro, possono essere compensate, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con

l'attribuzione di diritti edificatori applicando alla superficie ceduta, rispettivamente, i seguenti indici:

- 0,5 mc/mq ceduto, con destinazione residenziale e/o destinazione compatibile rispetto a quella residenziale;

I diritti edificatori possono essere usati, solo ove previsto nei diversi ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e nelle aree del Piano delle Regole soggette a piano urbanistico preventivo, sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione.

Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene e aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifico piano urbanistico preventivo, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso.

Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del piano urbanistico preventivo nel quale è disciplinata anche la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione e attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano.

I piani urbanistici preventivi nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree su cui sono attribuiti i diritti medesimi.

### 3. Perequazione

Il Documento di Piano prevede, per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, l'applicazione dell'istituto della perequazione.

Non sono previste altre forme di perequazione.

### 4. Incentivazione

Il documento di piano prevede, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura pari al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione è prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'[articolo 44, comma 18](#), nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'[articolo 1, comma 3-bis](#) della LR 12/2005 e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del [decreto legislativo n. 42 del 2004](#).

## Art.17. Monitoraggio

Il monitoraggio del piano è da effettuarsi nel corso ed a completa attuazione dello stesso per eseguire un controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del P.G.T. e per verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

Ogni 20 mesi, a partire dalla data di efficacia del Documento di Piano, ed al termine dei cinque anni di valenza del Documento di Piano l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Gli indicatori da adottare per il monitoraggio del P.G.T. di Gravedona sono gli stessi utilizzati per la definizione dello stato di fatto dell'ambiente, come risulta dalla seguente tabella:

Componenti e fattori ambientali	Indicatori di stato	Criteri di attribuzione del punteggio *
ATMOSFERA	Concentrazione di SO <sub>2</sub>	2
	Concentrazione di NO <sub>2</sub> - NO <sub>x</sub>	2

	N. superamenti del valore obiettivo per la protezione della salute umana per O <sub>3</sub>	2
	AOT40 - valore obiettivo per la protezione della vegetazione per O <sub>3</sub>	2
ACQUE SUPERFICIALI	Qualità dell'ecosistema fluviale	2
	% collettamento e depurazione acque reflue	2
USO DEL SUOLO	Superficie aree verdi/Superficie comunale	2
	Superficie aree urbanizzate/Superficie comunale	2
BIODIVERSITA' E PAESAGGIO	Superficie aree protette/Superficie aree a potenziale valenza naturalistica	1
ENERGIA	produzione energetica annua da fonti rinnovabili/consumo medio	1
RIFIUTI	Produzione rifiuti pro-capite/media provinciale	1
	% Raccolta differenziata/obiettivo Piano provinciale	1

\*Per l'attribuzione degli specifici punteggi agli indicatori si fa riferimento, ove necessario, ai dati ARPA sulla qualità ambientale.

Vanno inoltre considerati come indicatori di riferimento per il monitoraggio:

- il rapporto tra il numero di abitazioni costruite e il totale delle abitazioni censite sul territorio, da valutare su un arco temporale di cinque anni, allo scopo di misurare lo sviluppo residenziale del comune e verificare le effettive dinamiche di sviluppo residenziale rispetto alle previsioni contenute nel P.G.T.;
- la domanda insorgente di nuovi alloggi rispetto al patrimonio edilizio non utilizzato, al fine di analizzare l'effettiva necessità di attuare nuovi interventi edificatori.
- Il periodico bilancio idrico al fine di accertare la congruenza dei valori quantitativi delle risorse idriche disponibili per fini potabili con il nuovo fabbisogno idrico del centro abitato.

Per ogni operazione di accertamento è prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito web del Comune.

## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Art.18. Normativa di riferimento per gli Ambiti di trasformazione**

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di trasformazione sono quelli definiti dalla nella parte prima delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione le modalità di intervento sono regolamentate dalla Disciplina del Piano delle Regole.

### **Art.19. Ambiti di Trasformazione**

Sulla tavola di progetto DP07, tavola delle previsioni di piano, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati previa approvazione di un piano urbanistico preventivo, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico alle presenti disposizioni di seguito allegate.

Gli indici urbanistico-edilizi indicati nelle schede non sono conformativi del diritto edificatorio.

Gli stessi non possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento o in riduzione, fermo restando la possibilità di una riduzione in diminuzione sino al 5% della superficie territoriale, variante consentita in base alle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa, per una migliore aderenza alla utilizzazione effettiva dei luoghi e/o alle mappe catastali che identificano le proprietà e per eventuali necessità operative dei soggetti operatori, fermo restando il parametro della dotazione urbanizzativa prevista dalla rispettiva scheda.

I piani urbanistici preventivi prevedono la cessione gratuita di tutte le aree per servizi pubblici e per le infrastrutture pubbliche individuate dalla rispettiva scheda (che costituisce la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili).

Per la parte di aree a servizi che eccede la metà della Superficie Territoriale sono comunque consentite, in luogo della cessione in sito e in via alternativa tra loro:

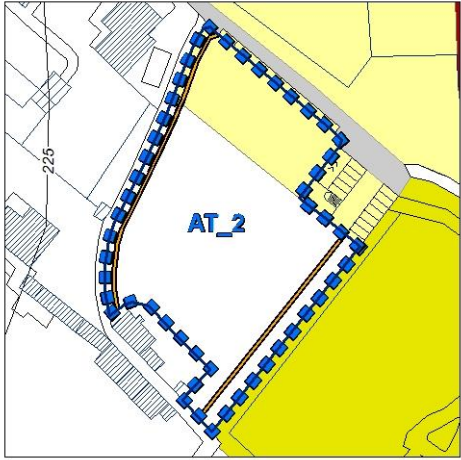
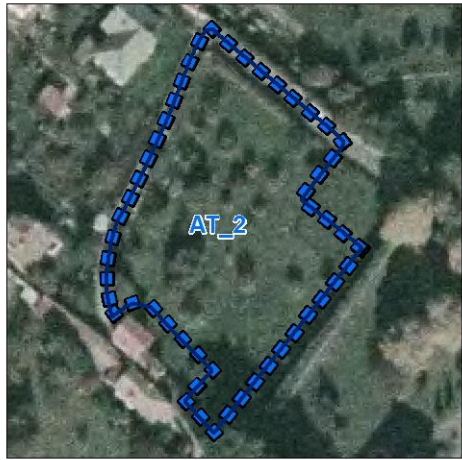
- la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie pari a quella non ceduta;
- la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di trasformazione in misura uguale alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dal Piano dei Servizi come da acquisire al patrimonio pubblico.

I piani urbanistici preventivi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica e ambientale.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle schede purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purché siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici eventuali, nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

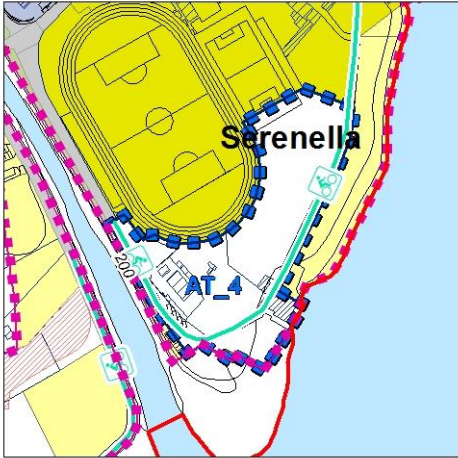

In sede di approvazione del piano urbanistico preventivo vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra comparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti e al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione.

<b>Ambito di Trasformazione AT_2</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Vicolo Suganappa
<i>Superficie territoriale</i>	3.813 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	1 – 2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Potenziare la dotazione di aree a parcheggio al servizio del centro storico e del lungolago con l'obiettivo di pedonalizzare le piazze del centro storico e il lungolago	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>indice territoriale</i> : 1,2 mc/mq - <i>rapporto di copertura</i> : 25% - <i>numero dei piani fuori terra</i> : 3 - <i>altezza massima</i> : 10m - <i>superficie drenante</i> : 20%
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico come individuata nella scheda, gli allargamenti e/o i collegamenti stradali e la realizzazione degli standard di piano a parcheggio pubblico in loco previsti per la volumetria edificabile.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</li> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualficate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	

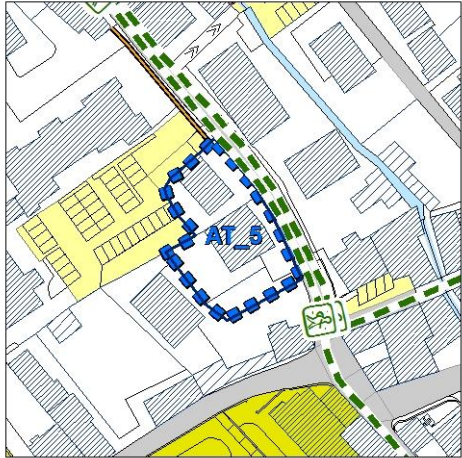
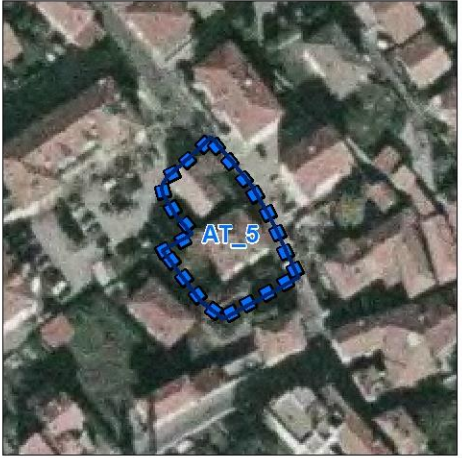
E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari

<b>Ambito di Trasformazione AT_3</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Via Malacrida
<i>Superficie territoriale</i>	1.813 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero di area industriale degradata e dismessa articoli 1 comma 3 bis e 97bis LR12/2005	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	- Residenza
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici:</i>	- <i>indice territoriale: Volumetria esistente+20%</i> - <i>rapporto di copertura: da definirsi in P.A.</i> - <i>numero dei piani fuori terra: 4</i> - <i>altezza massima: da definirsi in P.A.</i> - <i>superficie drenante: 10%</i>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione in loco dell'area a parcheggio pubblico
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano di Recupero Art. 27 L. 457/78
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.	

<b>Ambito di Trasformazione AT_4</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Loc. Serenella
<i>Superficie territoriale</i>	12.366 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 - 4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Riqualificazione e valorizzazione di area a lago di carattere turistico ricettiva e sportivo ricreativa a valenza sovracomunale. Potenziare l'offerta turistica mediante la realizzazione di una nuova struttura sportivo/ricreativa.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Turistico ricettivo e ricreativo sportivo;
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (esclusi pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul>
<i>Parametri urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>indice territoriale: 1.5 mc/mq + volumetria preesistente; è esclusa dal calcolo dell'indice volumetrico la fascia IV di fattibilità geologica</i></li> <li>- <i>rapporto di copertura: da definirsi in P.A.</i></li> <li>- <i>numero dei piani fuori terra: 2/3</i></li> <li>- <i>altezza massima: da definirsi in P.A.</i></li> <li>- <i>superficie drenante: 20%</i></li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico in loco.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati a cielo libero;</li> </ul> In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> <li>- Devono essere preservati i filari arborei esistenti lungo i margini dell'ambito.</li> </ul>	

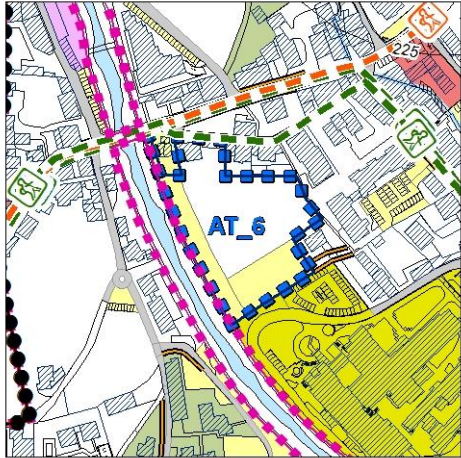

**NOTE**

La proprietà dell'area è comunale;  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari.

<b>Ambito di Trasformazione AT_5</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Via Trento
<i>Superficie territoriale</i>	986 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Miglioramento viabilità pedonale e carrabile di quartiere	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (esclusi pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e negozi di vicinato);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul>
<i>Parametri urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice territoriale: Volumetria esistente + 20%</i></li> <li>- <i>rapporto di copertura: da definirsi in P.A.</i></li> <li>- <i>numero dei piani fuori terra: 3/4</i></li> <li>- <i>altezza massima: da definirsi in P.A.</i></li> <li>- <i>superficie drenante: 10%</i></li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico in loco, all'allargamento stradale e realizzazione di marciapiede in fregio alla via comunale.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul>	

**NOTE**

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

<b>Ambito di Trasformazione AT_6</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Via S. Abbondio
<i>Superficie territoriale</i>	7.576 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2-4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Valorizzazione dell'area spondale lungo torrente con una fascia di stadard di 20 mt di larghezza e dell'intorno della chiesa di S. Abbondio; potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici della zona Ospedale e Maglio	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>indice territoriale: 1.2mc/mq + volumetria esistente, ; è esclusa dal calcolo dell'indice volumetrico la fascia IV di fattibilità geologica</i> - <i>rapporto di copertura: 35%</i> - <i>numero dei piani fuori terra: 3</i> - <i>altezza massima: 10m</i> - <i>superficie drenante: 20%</i>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione in loco di parcheggi pubblici, aree a verde e pista ciclopedonale lungo torrente attrezzate; riqualificazione aree adiacenti alla chiesa di S. Abbondio
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> <li>- Deve essere preservato il filare arboree esistente lungo il torrente Liro.</li> </ul>	

**NOTE**

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari.

**Ambito di Trasformazione AT\_7**

Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	

**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

<i>Localizzazione</i>	Via Casate
<i>Superficie territoriale</i>	1.962 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Riqualificazione urbana complesso edilizio esistente

**PARAMETRI URBANISTICI**

<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice territoriale: Volumetria esistente + 20%</i></li> <li>- <i>rapporto di copertura: da valutare in P.A.</i></li> <li>- <i>numero dei piani fuori terra: 3</i></li> <li>- <i>altezza massima: 10m</i></li> <li>- <i>superficie drenante:20%</i></li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggi pubblici in loco.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano Attuativo

**ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO**

- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;

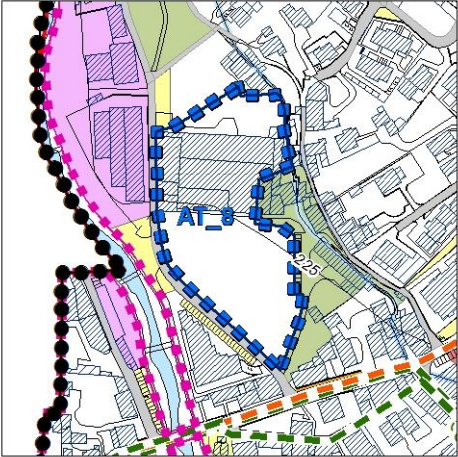

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

**NOTE**

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari

**Ambito di Trasformazione AT\_8**

Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	

**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

<i>Localizzazione</i>	Località Siberia
<i>Superficie territoriale</i>	11.608 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Recupero di area industriale degradata e dismessa articoli 1 comma 3 bis e 97bis LR12/2005, e realizzazione di edilizia convenzionata di cui artt. 17 comma 1 e 18 DPR 380/2001.

**PARAMETRI URBANISTICI**

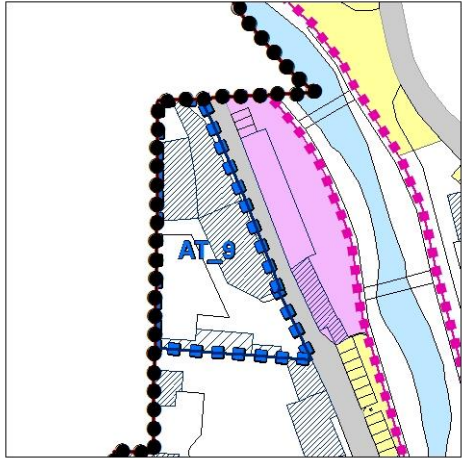

<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale di cui edilizia convenzionata 50% minimo
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> <li>- Grande distribuzione commerciale</li> </ul>
<i>Parametri urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice territoriale: Volumetria esistente + 20% esistente</i></li> <li>- <i>numero dei piani fuori terra: 3/4 piani</i></li> <li>- <i>altezza massima: come esistente o da definire in P.A.</i></li> <li>- <i>superficie drenante: 20%</i></li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggi pubblici in loco.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo

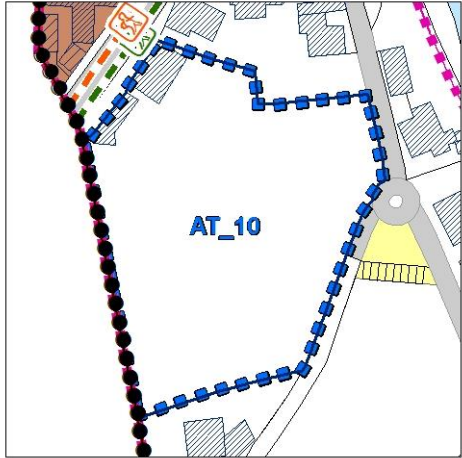

**ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO**

- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:
- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.
- La superficie coperta di progetto non potrà superare il totale della superficie esistente. Dovrà essere preservato il massimo di superficie non costruita a valle del comparto.

**NOTE**

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari.

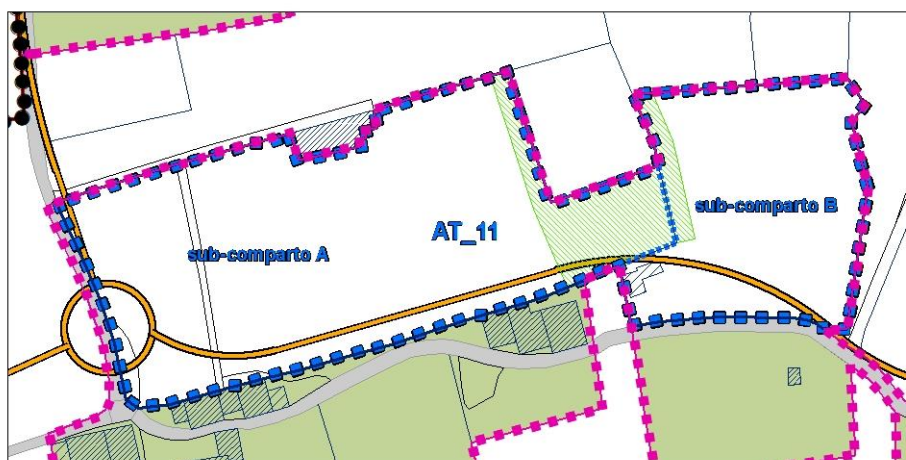
<b>Ambito di Trasformazione AT_9</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Via Guasto
<i>Superficie territoriale</i>	1.737 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero di area industriale degradata e dismessa articoli 1 comma 3 bis e 97bis LR12/2005	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>Indice territoriale: Volumetria esistente+20%</i> - <i>rapporto di copertura: 35%</i> - <i>numero dei piani fuori terra: 2/3</i> - <i>altezza massima: 10m</i> - <i>superficie drenante: 20%</i>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggi pubblici in loco
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
<p>Possibilità di ampliamento dell'ambito di trasformazione anche all'interno alla porzione di area industriale dismessa adiacente al municipio di Consiglio di Rumo. E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.</p>	

<b>Ambito di Trasformazione AT_10</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Via Regina, Via alla Poncia
<i>Superficie territoriale</i>	5.274 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Riordino viabilità di accesso alla Poncia dalla via Regina	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenza
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>indice territoriale: 1.2mc/mq + Volumetria esistente</i> - <i>rapporto di copertura: 35%</i> - <i>numero dei piani fuori terra: 3</i> - <i>altezza massima: 10m</i> - <i>superficie drenante: 20%</i>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggi pubblici in loco, realizzazione del collegamento stradale tra SS340 e via alla Poncia, realizzazione di marciapiede in fregio alla SS340
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <p>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</p> <p>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</p> <p>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualficate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</p> <p>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</p>	
<b>NOTE</b>	

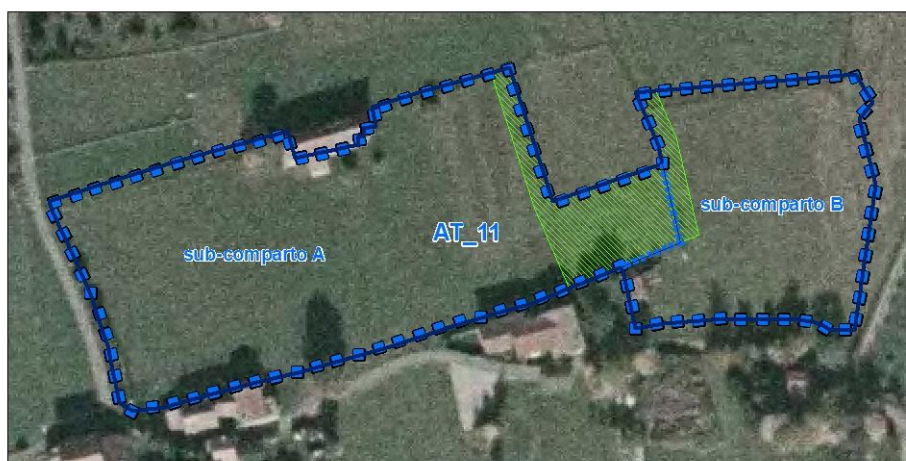
E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione in cui verranno stabilite le condizioni e gli obblighi per ognuno dei soggetti coinvolti, mentre potrà poi essere attuato anche secondo dei lotti funzionali se saranno coerenti al disegno complessivo.

**Ambito di Trasformazione AT\_11**

Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano



Ortofoto

**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

<i>Localizzazione</i>	Loc. Poncia
<i>Superficie territoriale</i>	AT_11a 7834 mq AT_11b 3432 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<i>Vincolo Specifico</i>	Zona di rispetto da derivazioni ad uso potabile

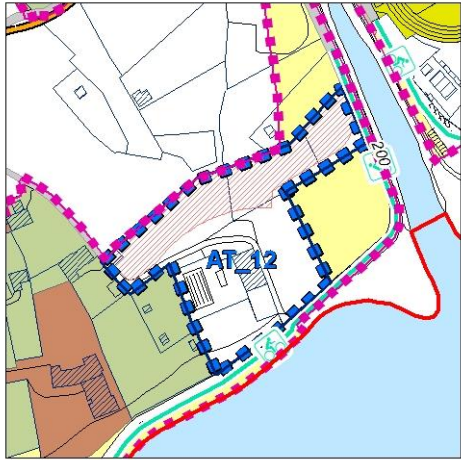

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Realizzazione di viabilità di collegamento tra il centro urbano di Gravedona e la S.S.340, viabilità di carattere sovracomunale.

**PARAMETRI URBANISTICI**

<i>Destinazione d'uso principale</i>	AT_11A Residenziale; AT_11B Turistico ricettiva solo riferibile ai commi 1 e 2 art. 19 L.R. 27/2015;
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore commerciale (esclusi pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>indice territoriale: 0,5 mc/mq</i> - <i>rapporto di copertura: 35%</i>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- numero dei piani fuori terra: 2</li> <li>- altezza massima: 7m</li> <li>- superficie drenante: 20%</li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: cessione gratuita dell'area interessata dalla nuova sede stradale.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità; In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> <li>- Deve essere preservato il cono visuale di larghezza mt 40, identificato nella planimetria sopra riportata con retinatura verde, nella parte mediana concentrando l'edificazione nelle porzioni occidentali ed orientali dell'area.</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco. Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari.</p>	

<b>Ambito di Trasformazione AT_12</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Loc. Poncia
<i>Superficie territoriale</i>	13.052 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3 – 4 (non interessata dalla nuova edificazione)
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Potenziare l'offerta turistica mediante la realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva .	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Turistico ricettiva di cui al comma 1 art. 19 L.R. 27/2015;
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> <li>- Attività del settore artigianale di servizio;</li> </ul>
<i>Parametri urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>indice territoriale: 1,5 mc/mq + volumetria esistente; è esclusa dal calcolo dell'indice volumetrico la fascia IV di fattibilità geologica</i></li> <li>- <i>rapporto di copertura: 35%</i></li> <li>- <i>numero dei piani fuori terra: 2/3</i></li> <li>- <i>altezza massima: da definire in P.A.</i></li> <li>- <i>superficie drenante: 20%</i></li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: la realizzazione dell'area a parcheggio, oltre agli allargamenti stradali e agli standard di piano previsti.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree autoctone;</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualficate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana;</li> <li>- Le aree destinate a parcheggio dovranno avere una superficie drenante e dovranno essere adeguatamente piantumate con essenze autoctone mantenendo così una buona parte della propria</li> </ul>	

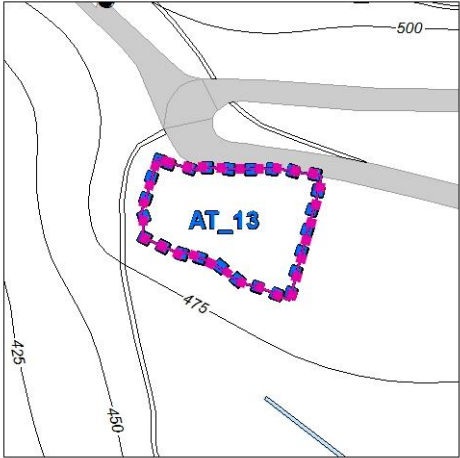

valenza ecologica.

- Le aree identificate nella planimetria sopra riportata con apposita retinatura non devono essere interessate dalla nuova edificazione.

**NOTE**

Di proprietà mista comunale e privata;



Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti unitari.



<b>Ambito di Trasformazione AT_13</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Frazione Traversa
<i>Superficie territoriale</i>	1.157 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2- 3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Riqualificazione di area degradata	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Artigianale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Tutte le destinazioni diverse da quella artigianale
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>indice Territoriale: 500 mq SLP massima</i> - <i>rapporto di copertura: da definirsi in P.A.</i> - <i>numero dei piani fuori terra: 1</i> - <i>altezza massima: 5.00m</i> - <i>superficie drenante: 20%</i>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di parcheggio pubblico in fregio alla strada provinciale
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono in pietra o rasopietra. Altri materiali di finitura sono consentiti in porzioni limitate. La copertura deve essere eseguita a falde con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> <li>- Le volumetrie di progetto devono essere posizionate nella porzione ovest del comparto edificatorio e</li> </ul>	

l'intero ambito dovrà essere schermato integralmente con la messa a dimora di filari di specie autoctone.

**NOTE**

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

<b>Ambito di Trasformazione AT_14</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Piazza Cavour
<i>Superficie territoriale</i>	124 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero di edificio dismesso, in centro storico con alto livello di degrado, articoli 1 comma 3 bis e 97bis LR12/2005	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Commercio – Turistico ricettivo
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri urbanistici</i>	- <i>indice territoriale: Volumetria esistente + 20%</i> - <i>rapporto di copertura: da definirsi in P.A.</i> - <i>numero dei piani fuori terra: da definirsi in P.A.</i> - <i>altezza massima: da definirsi in P.A.</i>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano di Recupero Art. 27 L. 457/78
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche: - La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio; - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana	
<b>NOTE</b>	
E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.	

<b>Ambito di Trasformazione AT_15</b>	
Stralcio Tav.DP-07 del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Piazza Garibaldi
<i>Superficie territoriale</i>	214 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero di edificio dismesso, in centro storico con alto livello di degrado, articoli 1 comma 3 bis e 97bis LR12/2005	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Turistica ricettiva comma 1 art. 19 L.R. 27/2015;
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	Attività produttive, direzionali e agricole
<i>Parametri urbanistici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>indice territoriale: Volumetria esistente + 20%</i></li> <li>- <i>rapporto di copertura: da definirsi in P.A.</i></li> <li>- <i>numero dei piani fuori terra: da definirsi in P.A.</i></li> <li>- <i>altezza massima: da definirsi in P.A.</i></li> </ul>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano di Recupero Art. 27 L. 457/78
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto alla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.</p> <p>Oltre agli standard previsti dalla legge e dal PGT dovranno essere cedute ulteriori aree fra quelle individuate come standard nel PGT calcolate sulla base della SLP trasformata in residenziale. E' consentita la monetizzazione o, in alternativa, l'esecuzione di interventi di pubblico interesse di valore pari all'importo della monetizzazione di cui è da intendersi compresa la progettazione ai vari livelli di approfondimento.</p>	

## **Art.20. Vincoli**

Il Documento di Piano individua con la tavola DP05 il sistema dei vincoli che hanno incidenza sul territorio comunale; una parte dei quali sono derivati (come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla Regione Lombardia) dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indicativo e dunque non probatorio, considerato che la natura del sistema regionale non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva individuazione e consistenza dei vincoli di qualsiasi natura, riportati nella tavola DP05, deve quindi essere desunta dalle fonti cartografiche originali nonché dell'effettiva situazione fisica dei luoghi.

## **PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art.21. Contenuti ed elaborati costitutivi**

Il Piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune e a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

La popolazione considerata dal Piano dei Servizi è quella costituita dalla popolazione stabilmente residente, da quelle che il Documento di Piano prevede sarà insediata, e da quel gravitante sul territorio comunale.

Per soddisfare le relative esigenze, il Piano dei Servizi conferma le attrezzature e i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione o il potenziamento e individua le nuove attrezzature da realizzare e i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani urbanistici preventivi e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

**All. PS<sub>1</sub>** : Relazione tecnica e catalogo dei servizi esistenti

**Tavv. PS-01a/b**: Tavola dei servizi esistenti e di progetto                      Gravedona              scala 1:2.000

**Tavv. PS-02a/b**: Reti di urbanizzazione    Gravedona              scala 1:2.000

#### **Art.22. Definizione dei servizi**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, in altre parole da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

#### **Art.23. Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi**

Le norme di attuazione del Piano dei Servizi integrano le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Per le zone rappresentate alle diverse scale cartografiche fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale nell'ambito dei piani urbanistici preventivi sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del Piano delle Regole, Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

## **Art.24. Effetti e durata dei vincoli**

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, in altre parole non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

## **Art.25. Parametri ed indici urbanistici**

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dagli art. 4 e 6 delle presenti Norme.

I servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di trasformazione di cui all'art. 19 delle presenti Norme.

## **Art.26. Dotazione di aree a servizi**

Le aree a servizi comunali sono costituite dall'insieme delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi e indicate nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le loro previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante (ossia ogni 50 mq. di s.l.p.) calcolata sulla base del parametro di 150 mc./abitante.

La dotazione di aree per le destinazioni produttive, industriali e/o artigianali di qualsiasi natura è prevista nella misura minima del 10% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione di aree per le destinazioni di carattere commerciale, terziario e assimilabile è prevista nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalle tavole PS-01 a/b del Piano dei Servizi (destinazione d'uso standard di progetto e viabilità di progetto).

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, è indicativa e può essere definita localizzativamente in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo o P.C.C.

## **Art.27. Urbanizzazione del territorio a livello comunale**

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere trasformabile un'area e a dotarla delle strutture indispensabili all'utilizzazione degli insediamenti; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- *strade pedonali e veicolari;*
- *spazi di sosta;*
- *spazi di verde attrezzato elementare;*
- *rete fognaria;*
- *rete idrica;*
- *pubblica illuminazione;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;*
- *rete di distribuzione del gas;*
- *rete di distribuzione del servizio telefonico;*
- *rete di trasmissione dati telematici.*

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti a integrare gli insediamenti e a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc.; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- *Istruzione:*  
asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo.
- *Attività collettive a livello comunale:*  
centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili.
- *Attrezzature collettive*
- *Attrezzature collettive religiose.*
- *Verde pubblico:*  
verde attrezzato e impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.
- *Parcheggi pubblici.*

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali e artigianali non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione e il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- *strade di collegamento della zona*
- *impianti di depurazione*
- *cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica*
- *collettori principali di fognatura*
- *spazi esterni per la sosta*
- *mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari*

I singoli casi devono essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del PGT, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del PGT nelle località interessate.

## **Art.28. Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria**

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari

per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

### **Art.29. Modifica delle destinazioni specifiche**

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, a chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi.

Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **Art.30. Attuazione del Piano dei Servizi**

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.

Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati dal Piano dei Servizi ovvero a mezzo di progetto esecutivo o di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e, ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità, nel sottosuolo n parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli, ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.

Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del Piano dei Servizi avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.

I corridoi destinati alle future infrastrutture stradali d'interesse nazionale o regionale sono definiti con l'approvazione dei relativi progetti ad opera degli enti e degli organi individuati dalle disposizioni speciali vigenti in materia.

### **Art.31. Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano dei Servizi sulle tavole PS-01 a/b ed il Piano delle Regole sulle tavole PR-02 a/b individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:

**ST1** – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

**ST2** – Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale

**ST3** – Aree per attrezzature di interesse sovracomunale

**T10** – Aree per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico generale

## Art.32. ST1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

Ambito del tessuto urbano consolidato – standard

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST1\_Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di iniziativa pubblica diretta e in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

### 1. DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI INTERVENTO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi agli usi residenziali e non residenziali che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- 1. strutture per l'istruzione;
- 2. attrezzature di interesse comunale:
  - strutture per la cultura;
  - strutture per lo spettacolo;
  - strutture di aggregazione e partecipazione;
  - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
- 3. strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- 4. aree miste verde e attrezzature sportive e ricreative;
- 5. aree per parcheggi.

#### 1. 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 è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 2. Attrezzature di interesse comunale

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 è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

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 e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 4. Aree miste verde e attrezzature sportive e ricreative

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

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia e 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.

### 5. Aree per parcheggi

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 a uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata a un sistema di posti auto a uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

## 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

## 3. DISTANZE MINIME

Tra edifici: Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Dai confini: Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Dal confine stradale: Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome e il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti e i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

## 4. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

## 5. NORME PARTICOLARI

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, gli interventi consentiti dall'art. 12 delle presenti Norme.

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.

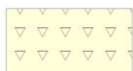
Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST1 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dall'art. 41 delle presenti Norme.

Nelle aree identificate con il presente simbolo grafico [ ¥ ] viene consentito, ai sensi della L.R. 12/2005, la possibilità di realizzare in compresenza sulla stessa area Parcheggio Pubblico e Parcheggio Privato.

## Art.33. ST2 – Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale

Ambito del tessuto urbano consolidato – standard

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST2\_Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, destinate allo svolgimento di servizi di interesse comune, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

### 1. DESTINAZIONI D'USO E MODALITÀ DI INTERVENTO

Aree per attrezzature private di interesse comune che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- 1. strutture per l'esercizio del culto;
- 2. strutture sportive;
- 3. aree per parcheggi.

#### 1. Strutture per l'esercizio del culto

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.

#### 2. Strutture sportive

Le aree per spazi di uso pubblico di carattere sportivo e ricreativo realizzabili con iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

#### 3. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per la realizzazione di impianti da parte dell'iniziativa privata.

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 a uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata a un sistema di posti auto a uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### 3. DISTANZE MINIME

Tra edifici:	Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome e il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti e i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

#### **4. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

#### **5. NORME PARTICOLARI**

Per qualsiasi tipologia di intervento relativo agli edifici religiosi presenti sul territorio ed elencati all'art. 66 delle presenti Norme le modalità di intervento sono quelle indicate al penultimo e all'ultimo comma dell'articolo richiamato.

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, gli interventi consentiti dall'art. 12 delle presenti Norme.

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.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST2 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente art. 41 delle presenti Norme.

## Art.34. ST3 – Aree per attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale

Ambito del tessuto urbano consolidato – standard

### SIMBOLOGIA DI ZONA



ST3\_Aree per attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica diretta e in particolari casi convenzionabili, attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

### 1. DESTINAZIONI D'USO E MODALITA' DI INTERVENTO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- 1. strutture per l'istruzione;
- 2. attrezzature di interesse sovracomunale:
  - strutture per la cultura;
  - strutture per lo spettacolo;
  - strutture di aggregazione e partecipazione;
  - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
- 3. strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- 4. strutture sportive e ricreative.

#### 1. 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 è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 2. Attrezzature di interesse comunale

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 è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

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 e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

#### 4. Strutture sportive e ricreative

Le aree per spazi di uso pubblico sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO). L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia e 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.

## 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

## 3. DISTANZE MINIME

Tra edifici: Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Dai confini: Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Dal confine stradale: Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome e il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti e i sopralti sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

## 4. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 - Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

## 5. NORME PARTICOLARI

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, gli interventi consentiti dall'art. 12 delle presenti Norme.

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.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST3 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente art. 41 delle presenti Norme.

Gli interventi di rilevanza sovracomunale che il Comune prevede, potranno essere ritenuti compatibili con le norme del PTCP relativi alle categorie funzionali di rilevanza sovracomunale, qualora tali interventi siano subordinati alla promozione di un Accordo di Pianificazione al quale partecipa la Provincia ai sensi dell'art.8 delle NTA del PTCP. Tale vincolo è contenuto nell'art. 34 comma 5 delle Disposizioni Normative.

## **Art.35. TC – Aree per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico generale**

Ambito del tessuto urbano consolidato - standard

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



TC\_Aree per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico generale

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

### **1. MODALITA' DI INTERVENTO**

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 e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Tra le strutture di supporto rientrano le cabine di trasformazione dell'energia elettrica per le quali il titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 2,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nelle presenti Norme;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.
- La localizzazione delle antenne radio-base viene recepita utilizzando come fonte di riferimento ARPA Lombardia – catasto degli Impianti di Telecomunicazione e Radiotelevisione.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **3. NORME PARTICOLARI**

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito TC sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente art. 41 delle presenti Norme.

## **TITOLO III - NORME PARTICOLARI**

### **Art.36. 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 e sovracomunali competenti in materia e attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

### **Art.37. Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa**

Si intende per centro di telefonia in sede fissa qualsiasi struttura ove è svolta, in via prevalente, l'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate nonché l'attività di vendita di schede telefoniche.

L'insediamento di nuovi centri di telefonia in sede fissa è ammesso solo all'esterno degli ambiti di tessuto urbano consolidato.

### **Art.38. Transitorietà dell'uso del suolo**

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente PGT con le modalità indicate all'art. 12 delle presenti Norme.

### **Art.39. Riferimento a leggi**

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo si fa espresso riferimento alla legislazione vigente in materia.



## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art.44. Strumenti di attuazione del Piano delle regole**

Il Piano delle Regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione del PGT sono:

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

### **Art.45. Strumento urbanistico preventivo**

Lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti e disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole o ove consentito dalla legge; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PGT e il progetto edilizio.

### **Art.46. Intervento Edilizio diretto**

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo (Permesso di Costruire Convenzionato) previsti e disciplinati dalla Legge.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

### **Art.47. Trasferimento di Capacità Insediativa**

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso salvo quanto previsto dall'art. 11 e dal Titolo III della L.R. n° 12/2005, dalle disposizioni normative del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione e per i casi specifici normati dal Piano delle Regole.

Non è consentito, salvo i casi previsti specificatamente dal PGT e dalla legislazione vigente nazionale e regionale, il trasferimento della capacità insediativa (espressa in volume o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione urbanistica prevalente e tra loro confinanti (anche in presenza di interruzioni di continuità dovute alla viabilità di qualsiasi natura esistente o prevista dal PGT, a strade vicinali consortili, mulattiere e sentieri pedonali e piste ciclabili), da realizzare mediante atto registrato e trascritto nei termini di legge; in questo caso la verifica dei parametri e indici urbanistici e edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate.

### **Art.48. Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti**

I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento ed i Permessi di Costruire di cui al DPR n. 160/2010, vigenti alla data di approvazione del presente PGT mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Alla data di entrata in vigore del PGT restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme.

## **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Art.49. Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

#### **Ambiti del tessuto urbano consolidato**

##### *Aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale*

- NAF Centri e nuclei di antica formazione
- VA Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale
- AU1 Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato
- AU2 Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato

##### *Aree ed ambiti a prevalente destinazione produttiva*

- IA Aree ed ambiti per attività produttive: industriali o artigianali
- TD Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali
- TR Aree ed ambiti per attività turistico ricettive

##### *Aree per attrezzature pubbliche di interesse pubblico*

- ST1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale
- ST2 Aree per attrezzature private di interesse pubblico generale
- ST3 Aree per attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale
- TC Aree per attrezzature tecnologiche di interesse pubblico generale

#### **Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola**

- AG1 Aree e comparti prativi a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato
- AG2 Aree agricole florovivaistiche
- AG3 Aree agricole
- AG4 Aree e comparti prativi di versante
- AG5 Comparti boscati complementari alle attività agricole

## Art.50. NAF – Centri e nuclei di antica formazione

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

### SIMBOLOGIA DI ZONA



NAF\_Centri e nuclei di antica formazione

I centri e i nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione che hanno conservato l'impianto urbanistico, le architetture, i materiali costitutivi gli elementi di arredo urbano originario. 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 sono da considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuati nelle tavole PR-02 a/b e con maggiore dettaglio nella tavole PR-03 in cui sono localizzati i singoli edifici e le relative categorie di interventi.

L'inventario e la schedatura delle singole unità edilizie è stato effettuato mediante tavole grafiche, schede sul patrimonio edilizio esistente e repertorio fotografico che sono parti integranti degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

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 e sono assimilati alle zone A del decreto interministeriale 2 aprile 1968 n° 1444.

#### 1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività di artigianato di servizio tali da farle considerare insalubri, attività ricettive e terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

#### 2. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

##### a) If – indice di fabbricabilità fondiaria

Per gli interventi conservativi, la densità edilizia di zona e fondiaria non debbono superare quella preesistente computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma e il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo non deve superare quello esistente.

Il volume esistente è calcolato vuoto per pieno.

##### b) H max – altezza massima edifici

Per le tipologie di intervento di tipo conservativo C1-C2 non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti.

Per le tipologie di intervento, di cui ai commi successivi, relativi alle categorie C3-C4 l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici antistanti di carattere storico-artistico.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso, per le categorie C3-C4, in deroga al comma precedente, un incremento massimo di 50 cm. dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi e architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti e in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, facenti parte di un unico organismo edilizio, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

### 3. DISTANZE MINIME

Tra edifici:	Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	Preesistente e/o art. 5 delle presenti Norme

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome e il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti e i sopralzi sono consentiti alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e nel caso di arretramento dai confini alla distanza minima di ml. 1,50.

### 4. INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi conservativi e trasformazione conservativa del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri di finitura coerenti con quelli della tradizione, allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio tra il singolo manufatto edilizio e l'immagine consolidata del contesto di cui è parte.

Non è consentita la posa di pannelli fotovoltaici negli edifici ricadenti in categoria C1, C2; per le tipologie C3 e C4 sono consentiti solo i minimi di legge.

### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- 1 – Strumento urbanistico preventivo;
- 2 - Intervento edilizio diretto.

Le definizioni degli interventi edilizi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle indicate dall'art. 27 della L.R. 12/05 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi commi.

### 6. CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento:

#### **CATEGORIA C1 - Restauro**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi aventi un significativo interesse storico, artistico, architettonico e ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, devono attenersi al mantenimento e al ripristino dei valori originali e devono essere eseguiti con il metodo del restauro (art. 29 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004).

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con l'immagine e il linguaggio architettonico storico-artistico dell'immobile.

Le opere da eseguire con intervento edilizio diretto sono quelle previste all'art. 27, comma 1, lettere a), b) e al comma 2 ultimo periodo della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Per la categoria C1, ai sensi dell'art 65, comma 1-quater, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. è escluso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

#### **CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi caratterizzati da una loro intrinseca valenza architettonica e ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a valorizzare l'aspetto originario del contesto territoriale.

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con la comprensione storica dell'immobile.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, devono essere eseguiti senza ampliamenti di volume e rispettando le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse.
- 2- Recupero ed integrazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di coperture in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio naturale, pendenza uguale a quella preesistente.
- 3- Rifacimento dei serramenti con tipologia tradizionale.
- 4- Restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Recupero degli eventuali balconi di natura lignea o lapidea secondo una foggia tradizionale.
- 6- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.
- 7- Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.

### **CATEGORIA C3 - Ristrutturazione edilizia**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi che possono conservare significativi valori storico, artistico e ambientale e che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia in funzione del loro stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Per gli edifici o manufatti edilizi, privi di interesse storico, artistico ed ambientale o che hanno perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, sono ammessi interventi di trasformazioni compositive e dell'immagine preesistente.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 27.1 lettera d) della LR 11 Marzo 2005 n. 12, con la possibilità dell' incremento in altezza previsto dalle presenti Norme.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire delle valenze compositive e costruttive coerenti con il contesto:

- 1- Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista o con intonaco decorato o antichizzato.
- 2- Realizzazione, nei casi di rifacimento del tetto non recuperabile, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di copertura in "piode" locali, tegole marsigliesi o coppi di laterizio, pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 35%.
- 3- Rifacimento dei serramenti con tipologia tradizionale.
- 4- Restauro di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Recupero o realizzazione di balconi e terrazzi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale e in colore naturale.
- 6- Spostamento e modifica delle aperture in facciata, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse e degli allineamenti verticali e orizzontali presente nella facciata.
- 7- Modifica dello schema distributivo degli spazi interni anche con incremento delle unità immobiliari.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

### **CATEGORIA C4 - Ristrutturazione urbanistica**

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi privi di valori architettonici e ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con o senza rispetto della sagoma preesistente.

Gli interventi ammessi mediante permesso di costruire o DIA sono quelli della precedente categoria C3 e quelli di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e del sedime preesistente; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma e il sedime preesistente, di ristrutturazione, si attuano attraverso l'approvazione di un piano di intervento urbanistico preventivo.

La riedificazione può coincidere con il sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali edilizi preferibilmente tipici dell'architettura locale; nel caso in cui vengano modificati la sagoma e il sedime esistenti dovrà essere posta particolare attenzione al contesto storico circostante, salvaguardando visuali sensibili, beni vincolati o elementi architettonici di pregio.

**Modifica del grado d'intervento**

E' nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di una categoria di intervento diversa rispetto a quello con cui l'immobile è catalogato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire; è facoltà esclusiva della Commissione del Paesaggio decidere in merito all'accoglimento della richiesta.

**7. NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO**

Il progetto deve essere corredato da un rilievo dettagliato, piante, prospetti e sezioni in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, da cui deve risultare la presenza di tutti gli elementi storico-artistico-architettonico di pregio.

**8. ARREDO URBANO**

Gli interventi quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione pubblica, la realizzazione di opere ed elementi di arredo urbano, ecc., devono essere realizzati previo progetto rappresentato con opportune scale di rappresentazione (anche in dettaglio), e supportato da una relazione storica e filologica che descriva i materiali e le tecniche di esecuzione del contesto, finalizzata a motivare la proposta progettuale che dovrà dimostrare la coerenza con il contesto urbano e paesaggistico preesistente.

**9. NORME PARTICOLARI**

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Non è consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sui tetti degli edifici esistenti soggetti alle categorie di intervento C1, C2; per i fabbricati esistenti soggetti alla categoria di intervento C3 e C4 è consentita la sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

E' limitata l'applicazione dell'art. 71 alle sole autorimesse interrato o seminterrate come definite dalle presenti Norme.

**10. NORME SPECIFICHE PUNTUALI**

Nei comparti edificatori, identificati con apposita simbologia grafica (PdR) nella tavola di progetto PR-02 a del Piano delle Regole, l'intervento edilizio diretto è subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico preventivo (Piano di Recupero), sino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi gli interventi sino alla lettera b) del comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005.

Il Piano di Recupero, identificato con la sigla **PdR1** nelle tavole PR-02a e PR-03, deve avere come contenuto minimo un intervento di demolizione e ricostruzione parziale della porzione di immobile esistente in fregio alla SS340, per un adeguamento del calibro stradale in grado di garantire il passaggio contemporaneo di due mezzi pesanti di trasporto e la realizzazione di un marciapiede pedonale anche coperto; la volumetria demolita può essere recuperabile e ricostruibile all'interno dell'ambito del PdR senza vincolo di sagoma e di sedime nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 873 del Codice Civile.

## Art.51. VA\_Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

### SIMBOLOGIA DI ZONA



### VA\_Aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale

Tessuto urbano prevalentemente saturo che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale. Si persegue l'obiettivo di conservazione del patrimonio edilizio esistente la sua riqualificazione edilizia ed energetica. Tutte le aree con la destinazione VA, non avendo indice di fabbricabilità fondiaria, sono da intendersi come non-edificabili.

#### 1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

#### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

#### 3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

a) If – indice di fabbricabilità fondiaria

E' consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, per adeguamento igienico sanitario funzionale e tecnologico fino ad un massimo pari al 15% del volume esistente e comunque non superiore in qualsiasi caso a 150 mc; è comunque sempre consentito, una sola volta, un ampliamento minimo di 50 mc. indipendentemente dal volume esistente.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo può essere aumentato del volume consentito con i criteri al comma precedente.

Il volume esistente è calcolato "vuoto per pieno".

L'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 10%.

b) H max – altezza massima edifici

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza preesistente.

E' consentito, in deroga all'altezza massima dell'ambito, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 100, ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nell'ambito.

#### 4. DISTANZE MINIME

Tra edifici:	minimo di ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	minimo di ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

## 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

## 6. NORME PARTICOLARI

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Nelle sole aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori secondo i criteri stabiliti dalle presenti Norme agli artt. 71 e 72.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

Per i fabbricati esistenti è consentita la sola dotazione minima di pannelli solari e fotovoltaici richiesta dalle vigenti normative.

## 7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Non è consentito il taglio di alberi esistenti se non per comprovata necessità e previa sostituzione con alto albero adeguatamente localizzato.

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC1**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'interno del perimetro del PCC considerata anche parte della quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 6 delle presenti Norme;

- Realizzazione all'interno del comparto edificatorio di un allargamento stradale lungo tutto il tratto prospiciente il torrente Liro, e relativo marciapiede (calibro stradale minimo 5,00 ml.) e di uno spazio di sosta e parcheggi adiacente alla strada comunale della Poncia a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- La progettazione ai vari livelli di approfondimento, così come la realizzazione, è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune; la realizzazione del Parcheggio Pubblico, anche se prevista non in adiacenza alla strada comunale, è a carico dei soggetti attuatori;

- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Indice di fabbricabilità territoriale:</li> <li>○ Rapporto di copertura</li> <li>○ Altezza massima</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>It – preesistente con possibilità di cambio di destinazione d'uso per attività in cui sia prevista una presenza non continuativa di persone, di supporto e complementare alle destinazione d'suo di cui all'art. 7 punti 2), 3) e 4) delle presenti Norme</li> <li>Rc – preesistente</li> <li>Hmax - preesistente</li> </ul> |
|--|---|

## **Art.52. AU1\_Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato**

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



**AU1\_Aree ed ambiti di mantenimento e riqualificazione del tessuto urbano consolidato**

Ambiti di non recente formazione, posti prevalentemente in prossimità dei nuclei storici, che presentano una densità fondiaria elevata, costituiti da costruzioni isolate o a blocchi, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

### **1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di fabbricabilità fondiaria:	If - mc/mq. 1,00
Rapporto di copertura:	Rc - 40%
Altezza massima:	Hmax - ml. 10,50 – 3 piani fuori terra
Rapporto di permeabilità:	Rp - 20%

### **4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:	ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

### **5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

### **6. NORME PARTICOLARI**

E' consentito l'adeguamento edilizio/funzionale degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 74 delle presenti Norme.

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

E' consentito, in deroga all'altezza massima del tessuto, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 150 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nell'ambito.

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 71 e 72 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

Per i fabbricati esistenti è consentita la sola dotazione minima di pannelli solari e fotovoltaici richiesta dalle vigenti normative mentre per gli edifici di nuova edificazione e/o demolizione e completa ricostruzione senza rispetto della sagoma e del sedime è consentita la posa pannelli solari e fotovoltaici senza limiti dimensionali.

## 7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Il comparto individuato con apposito simbolo grafico **[\*]** fintanto che l'attività florovivaistica presente alla data di adozione del presente piano è attiva ha la possibilità di applicare in alternativa alle norme di zona quelle specifiche previste per l'ambito AG2 – aree agricole florovivaistiche.

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC2**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Riqualificazione urbanistica di un'area in parte degradata mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica;
- Realizzazione all'interno del comparto edificatorio di un intervento viabilistico di allargamento dell'incrocio stradale a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- Realizzazione in fregio alla strada comunale della dotazione minima, di cui all'art. 6 comma 5 delle presenti Norme, di parcheggi da asservire ad uso pubblico o da cedere gratuitamente;
- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t - mc/mq. 1,20$
  - o Rapporto di copertura  $R_c - 40\%$
  - o Altezza massima  $H_{max} - ml. 10,50 - 3$  piani fuori terra
  - o Rapporto di permeabilità  $R_p - 10\%$

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC3**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato per un intervento di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione come da atto unilaterale d'obbligo acclarato al protocollo comunale al n. 11562 del 20/11/2015 nel rispetto:

- dei contenuti progettuali e dimensionali relativi ai parametri ed agli indici urbanistici/edilizi e dell'autorizzazione paesaggistica n. 05/15 del 31/01/2015;
- degli obblighi a carico dei soggetti attuatori in merito all'esecuzione delle opere di interesse pubblico e generale previste in progetto all'interno ed all'esterno del comparto edificatorio;
- degli obblighi di realizzazione e cessione gratuita della dotazione determinata di spazi di sosta e parcheggi pubblici;
- degli obblighi di cessione di aree già identificate all'interno del comparto edificatorio.

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC9**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Cessione gratuita del mappale n. 4176 del foglio n. 6, sezione Traversa, in località Naro;
- Asservimento ad uso pubblico o cessione gratuita dei parcheggi esistenti, esterni alla recinzione, in fregio alla strada comunale;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - o Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t - mc/mq. 0,80$  per la destinazione residenziale  
 $I_t - mc/mq. 0,50$  per la destinazione turistica ricettiva-alberghiera (art. 19 comma 1 della LR 27/2015)
  - o Rapporto di copertura  $R_c - 40\%$
  - o Altezza massima  $H_{max} - ml. 10,50 - 3$  piani fuori terra
  - o Rapporto di permeabilità  $R_p - 10\%$

Il Piano di Recupero, identificato con la sigla **PdR2** nella tavola PR-02a, deve avere come contenuto minimo un intervento di demolizione e ricostruzione parziale della porzione di immobile esistente in fregio alla SS340, per un adeguamento del calibro stradale in grado di garantire il passaggio contemporaneo di due mezzi pesanti di trasporto e la realizzazione di un marciapiede pedonale anche coperto; la volumetria demolita può essere recuperabile e ricostruibile all'interno dell'ambito del PdR senza vincolo di sagoma e di sedime nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 873 del Codice Civile.

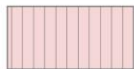
Il Piano di Recupero, identificato con la sigla **PdR3** nella tavola PR-02a, deve prevedere un intervento di riqualificazione urbanistica di un'area degradata; è consentita la demolizione totale e ricostruzione, all'interno del comparto edificatorio, senza rispetto della sagoma e del sedime preesistenti, del volume preesistente calcolato vuoto per pieno nel rispetto delle distanze minime di cui all'art. 873 del Codice Civile.

L'attuazione dei PCC può essere effettuata per lotti funzionali identificati da un pre-progetto unitario, sottoscritto da tutti i soggetti attuatori, che ne identifica la fattibilità ed il rispetto delle condizioni e degli obblighi relativi ripartiti proporzionalmente al singolo intervento.

## **Art.53. AU2\_Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato**

Ambito del tessuto urbano consolidato - residenziale

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



AU2\_Aree ed ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato

Ambiti di completamento del tessuto urbano saturo di recente formazione, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione sia di sensibilità paesistica.

### **1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita da 151 a 1500 mq, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di fabbricabilità fondiaria:	If - mc/mq. 0,70
Rapporto di copertura:	Rc - 30%
Altezza massima:	Hmax - ml. 7,50 – 2 piani fuori terra
Rapporto di permeabilità:	Rp - 20%

### **4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:	ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

### **5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

### **6. NORME PARTICOLARI**

E' consentito l'adeguamento edilizio/funzionale degli edifici esistenti ai sensi del successivo art. 74 delle presenti Norme.

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

E' consentito, in deroga all'altezza massima dell'ambito, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 150 unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 71 e 72 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 8 delle presenti Norme.

Per i fabbricati esistenti è consentita la sola dotazione minima di pannelli solari e fotovoltaici richiesta dalle vigenti normative mentre per gli edifici di nuova edificazione e/o demolizione e completa ricostruzione senza rispetto della sagoma e del sedime è consentita la posa pannelli solari e fotovoltaici.

## 7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC12, PCC13, PCC14, PCC16**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi da asservire ad uso pubblico o da cedersi gratuitamente, in fregio alla viabilità pubblica, di cui all'art. 6 comma 5 delle presenti Norme;

- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t - mc/mq. 0,80$
- Rapporto di copertura  $R_c - 30\%$
- Altezza massima  $H_{max} - ml. 7,50 - 2$  piani fuori terra
- Rapporto di permeabilità  $R_p - 20\%$

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a e/o nella tavola di progetto PR-2b con la sigla **PCC5, PCC6, PCC15, PCC18, PCC23, PCC32, PCC34**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi da asservire ad uso pubblico, o da cedersi gratuitamente, paralleli alla viabilità pubblica, di cui all'art. 6 comma 5 delle presenti Norme;

- Realizzazione di un allargamento stradale con calibro minimo di ml. 5,00, all'interno del comparto edificatorio, lungo tutto il tratto prospiciente la viabilità pubblica, e del relativo marciapiede a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;

- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t - mc/mq. 0,80$
- Rapporto di copertura  $R_c - 30\%$
- Altezza massima  $H_{max} - ml. 7,50 - 2$  piani fuori terra
- Rapporto di permeabilità  $R_p - 20\%$

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC10, PCC11**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'interno del perimetro del PCC considerata anche parte della quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 6 delle presenti Norme;

- Realizzazione di un allargamento stradale, con calibro minimo di ml. 5,00, all'interno del comparto edificatorio, lungo tutto il tratto prospiciente il torrente Liro, e del relativo marciapiede e realizzazione di uno spazio di sosta e parcheggio ad uso pubblico, con stalli paralleli alla strada, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;

- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:

- Indice di fabbricabilità territoriale:  $I_t - mc/mq. 0,80$
- Rapporto di copertura  $R_c - 30\%$
- Altezza massima  $H_{max} - ml. 7,50 - 2$  piani fuori terra

- Rapporto di permeabilità Rp – 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a e/o nella tavola di progetto PR-2b con la sigla **PCC4, PCC7a, PCC7b, PCC8, PCC17, PCC19, PCC21, PCC22, PCC25, PCC26, PCC27, PCC31, PCC33, PCC35**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'interno del perimetro del PCC considerata anche parte della quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 6 delle presenti Norme;
- Realizzazione di un allargamento stradale, con calibro minimo di ml. 5,00, all'interno del comparto edificatorio, lungo tutto il tratto di proprietà, e del relativo marciapiede e realizzazione di uno spazio di sosta e parcheggio ad uso pubblico, nelle dimensioni riportate nelle tavole di progetto PR02 a/b del Piano delle Regole, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: It – mc/mq. 0,80 + vol. esistente per il PCC7b
  - Rapporto di copertura Rc – 30%
  - Altezza massima Hmax – ml. 7,50 – 2 piani fuori terra
  - Rapporto di permeabilità Rp – 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02b con la sigla **PCC24**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'esterno del perimetro del PCC, in fregio alla strada per Segna, di cui al mappale n. 3991, sezione censuaria Traversa, considerata anche parte della quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 6 delle presenti Norme;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: It – mc/mq. 0,80
  - Rapporto di copertura Rc – 30%
  - Altezza massima Hmax – ml. 7,50 – 2 piani fuori terra
  - Rapporto di permeabilità Rp – 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC20** il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

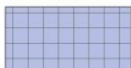
- Realizzazione in loco della dotazione minima di parcheggi da asservire ad uso pubblico, in fregio alla viabilità pubblica, di cui all'art. 6 comma 5 delle presenti Norme;
- Realizzazione di una bretella di collegamento stradale con calibro minimo di ml. 5,00, all'interno del comparto edificatorio, e del relativo marciapiede a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di fabbricabilità territoriale: It – mc/mq. 0,80
  - Rapporto di copertura Rc – 30%
  - Altezza massima Hmax – ml. 7,50 – 2 piani fuori terra
  - Rapporto di permeabilità Rp – 20%

L'attuazione dei PCC può essere effettuata per lotti funzionali identificati da un pre-progetto unitario, sottoscritto da tutti i soggetti attuatori, che ne identifica la fattibilità ed il rispetto delle condizioni e degli obblighi relativi ripartiti proporzionalmente al singolo intervento. Nell'ambito contrassegnato con il simbolo [ § ] è ammesso l'aumento volumetrico un tantum di 200 mc dell'edificio esistente.

## **Art.54. IA\_Aree ed ambiti per attività produttive: industriali o artigianali**

Ambito del tessuto urbano consolidato – produttivo

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



IA\_Aree ed ambiti per attività produttive: industriali o artigianali

Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività produttive, industriali ed artigianali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.

### **1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: attività del settore industriale ed artigianale.

Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99, del D.lgs. n. 238/05 e s.m.i. e del DL LL.PP. 09/05/2001 o classificate insalubri, ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie – DM 05/09/1994.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di utilizzazione fondiaria:	Uf - mq/mq. 1,00 (compresa slp esistente)
Rapporto di copertura:	Rc - 60% (oppure preesistente se maggiore)
Altezza massima:	Hmax - ml. 8,00 (oppure preesistente se maggiore)

### **4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:	ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

### **5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

### **6. NORME PARTICOLARI**

E' consentita, in qualsiasi caso di intervento edilizio, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura esclusi i fabbricati esistenti confinanti con l'ambito NAF.

Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

## **Art.55. TD\_Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali**

Ambito del tessuto urbano consolidato – produttivo

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



TD\_Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali

Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività commerciali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento, e ambiti di completamento del tessuto urbano saturo da destinarsi ad attività commerciali in quanto compatibili urbanisticamente con il contesto urbano in cui sono inseriti.

### **1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: attività commerciale limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita da 151 a 1500 mq.  
Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività, attività terziarie e attrezzature e servizi pubblici, attività di artigianato di servizio.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

### **3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

Indice di utilizzazione fondiaria:	Uf - mq/mq. 1,00 (compresa slp esistente)
Rapporto di copertura:	Rc - 60% (oppure preesistente se maggiore)
Altezza massima:	Hmax - ml. 8,00 (oppure preesistente se maggiore)

### **4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:	ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

### **5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:  
- Strumento urbanistico preventivo;  
- Intervento edilizio diretto.

### **6. NORME PARTICOLARI**

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche fuori della sagoma dell'edificio, purché integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' sempre consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 8 delle presenti norme.

## Art.56. TR\_Aree ed ambiti per attività turistico ricettive

Ambito del tessuto urbano consolidato – produttivo

### SIMBOLOGIA DI ZONA



TR\_Aree ed ambiti per attività turistico ricettive

Ambiti destinati a strutture ricettive alberghiere (art. 19 della LR 27/2015), esistenti e di nuovo impianto.

#### 1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: strutture ricettive alberghiere.

Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.l.p. al servizio dell'attività, esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande.

#### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e).

#### 3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

Nuova edificazione:

Indice di utilizzazione territoriale: Ut - mq/mq. 0,50

Rapporto di copertura: Rc - 40%

Altezza massima: Hmax - ml. 10,50

Rapporto di permeabilità: Rp - 20%

Edifici esistenti (nel caso in cui non vi siano ulteriori possibilità edificatorie):

Indice di utilizzazione territoriale: Ut – Slp esistente + 15%

Rapporto di copertura: Rc – Esistente + 15%

Altezza massima: Hmax - ml. 10,50

#### 4. DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

Dai confini: ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

Dal confine stradale: ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

#### 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

#### 6. NORME PARTICOLARI

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

E' consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura della dotazione minima richiesta per legge.

#### 7. NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC28**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- Cessione gratuita dell'area identificata a standard urbanistico all'interno del perimetro del PCC considerata anche parte della quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale di cui all'art. 6 delle presenti Norme;
- Realizzazione di un allargamento stradale con calibro minimo di ml. 5,00, all'interno del comparto edificatorio, lungo tutto il tratto di proprietà, e del relativo marciapiede e realizzazione di uno spazio di sosta e parcheggio ad uso pubblico, nelle dimensioni riportate nelle tavole di progetto PR-02 a/b del Piano delle Regole, a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di utilizzazione territoriale: Ut – mq/mq. 0,50
  - Rapporto di copertura Rc – 40%
  - Altezza massima Hmax – ml. 7,50 – 2 piani fuori terra
  - Rapporto di permeabilità Rp – 20%

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la sigla **PCC29**, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione):

- E' consentito un ampliamento pari al 20% del volume esistente valutato vuoto per pieno a condizione che contestualmente si realizzi lungo tutto il tratto di proprietà, confinante con la viabilità pubblica, un marciapiede (anche in parte coperto) a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- La progettazione ai vari livelli di approfondimento è a carico dei soggetti attuatori; il collaudo dell'opera è a carico del Comune;
- Per l'attuazione delle suddette condizioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono:
  - Indice di utilizzazione territoriale: Ut – SIp esistente + 20%
  - Rapporto di copertura Rc – esistente + 20%
  - Altezza massima Hmax – esistente

Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la lettera **A**, è consentito un ampliamento della struttura ricettiva alberghiera esistente (art. 19 comma 1 della LR n. 27/2015) nel rispetto dei seguenti parametri ed indici urbanistici/edilizi:

- Indice di utilizzazione territoriale: Ut – mq/mq 1,00  
(compresa SIp esistente)
- Rapporto di copertura Rc – esistente + 15%
- Altezza massima Hmax – esistente + 15%

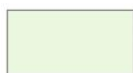
Nel comparto edificatorio, identificato nella tavola di progetto PR-02a con la lettera **B**, è consentito un ampliamento della struttura ricettiva alberghiera esistente (art. 19 comma 1 della LR n. 27/2015) nel rispetto dei seguenti parametri ed indici urbanistici/edilizi:

- Indice di utilizzazione territoriale: Ut – mq/mq 0,50  
(compreso SIp esistente)
- Rapporto di copertura Rc – 40%
- Altezza massima Hmax – esistente

## **Art.57. AG1 – Aree e comparti privati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato**

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### **SIMBOLOGIA DI ZONA**



AG1\_Aree e comparti privati a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato

Ambito della Poncia, caratterizzato da aree e comparti pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato destinate al mantenimento dell'attività agricola.

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

### **1. DESTINAZIONI D'USO**

In tale ambito è ammessa la sola destinazione agricola.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 62.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

In tale ambito non è consentita l'edificazione di nuove volumetrie da parte degli imprenditori agricoli ma il solo calcolo dell'indice fondiario funzionale al trasferimento volumetrico in altra area di proprietà aziendale previsto per legge.

### **3. NORME PARTICOLARI**

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

Gli interventi sull'edificato esistente con tipologia di edilizia rurale spontanea devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi; non è ammessa, in questi casi, la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle strutture produttive esistenti.

## Art.58. AG2 – Aree agricole florovivaistiche

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola nel settore florovivaistico

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG2\_Aree agricole florovivaistiche

Le aree ed i comparti pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato destinate all'esercizio dell'attività primaria, limitatamente al settore florovivaistico.

### 1. DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree destinate all'agricoltura florovivaistica sono ammesse esclusivamente opere finalizzate all'adeguamento funzionale e dimensionale dell'attività orto-florovivaistica esistente. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali e di carattere produttivo escluso quanto previsto al successivo comma 3.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 62.

### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza del patrimonio edilizio esistente destinato alla data di adozione del PGT ad attività florovivaistica.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

### 3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

1. Indice di utilizzazione fondiaria:           Uf – mq/mq.
  - Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività florovivaistiche:
    - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
    - Rapporto di copertura del 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
2. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri al punto 1 sono aumentati del 20%.
3. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
4. Altezza massima:           H.max ml.
  - infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico ml. 4,00.

### 4. DISTANZE MINIME

Tra edifici:	- art. 5 delle presenti Norme
Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:	per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 5 delle presenti Norme

## 5. 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 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

## 6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

## 7. NORME PARTICOLARI

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle Slp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti a coltura specialistica orto-florovivaistica, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle serre.

## Art.59. AG3 – Aree agricole (edificabili)

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG3\_Aree agricole

Aree agricole pianeggianti esterne al tessuto urbano consolidato caratterizzate da interesse ambientale e paesistico, destinate al mantenimento della funzione agricola.

### 1. DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'[articolo 2135 del codice](#) civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n° 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici produttivi e residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 62.

### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli non pertinenti con la destinazione agricola.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

### 3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 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.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f - mq/mq$ .
  - 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 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

4. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
5. Altezza massima: Hmax ml.
- edifici residenziali ml. 7,50
  - infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico.

#### 4. DISTANZE MINIME

Tra edifici:

- art. 5 delle presenti Norme
- le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 50 dall'abitazione del conduttore e dalle altre costruzioni residenziali presenti nella stessa zona; a ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa;
- i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG3 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti.

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa e/o ml. 10 dai confini all'interno della zona AG3;
- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;
- le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i sopralzi e le strutture di qualsiasi natura zootecnica devono distare almeno m. 30 dai nuclei rurali;
- per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 5 delle presenti Norme

Dal confine stradale:

D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 5 delle presenti Norme

#### 5. 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 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

#### 6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico-architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.

## 7. NORME PARTICOLARI

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle Slp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo con l'intento di consentire unicamente la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways) ai sensi del punto 4) comma 8, dell'art.11 delle norme del PTCP; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle attrezzature ed infrastrutture produttive.

## Art.60. AG4 - Aree e comparti prativi di versante

Ambito destinato all'esercizio dell'attività agricola

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG4\_Aree e comparti prativi di versante

Le aree e i comparti prativi comprendono le parti del territorio agrario di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario di versante.

### 1. DESTINAZIONI D'USO

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'[articolo 2135 del codice](#) civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. n° 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici produttivi e residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze produttive ed abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 62.

### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli non pertinenti con la destinazione agricola.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

### 3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f$  – mc/mq.

- Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
  - 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.

Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f$  – mq/mq.

- 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 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
  - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.

Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

- Altezza massima: Hmax ml.
- edifici residenziali ml. 7,50
  - infrastrutture aziendali funzionali alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti di carattere ambientale e paesaggistico.

#### 4. DISTANZE MINIME

- Tra edifici:
- art. 5 delle presenti Norme
  - le concimaie devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a ml. 50 dall'abitazione del conduttore e dalle altre costruzioni residenziali presenti nella stessa zona; a ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa;
  - i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG4 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti.

Dai confini e/o zone urbanizzate a destinazione d'uso diversa:

- stalle e altri ricoveri per animali in genere, di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS., devono essere ubicate all'esterno del perimetro del centro abitato e distare almeno ml. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa e/o ml. 10 dai confini all'interno della zona AG1;
- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;
- le nuove costruzioni, gli ampliamenti ed i sopralzi e le strutture di qualsiasi natura zootecnica devono distare almeno m. 30 dai nuclei rurali;
- per le altre tipologie di attrezzature si applica l'art. 5 delle presenti Norme

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 5 delle presenti Norme

#### 5. 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 della L.R. n° 12/2005 esclusivamente ai soggetti indicati nell'art. 60 della L.R. suddetta.

## 6. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico-architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.

## 7. NORME PARTICOLARI

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Al fine del computo dei volumi e delle Slp realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo con l'intento di consentire unicamente la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways) ai sensi del punto 4) comma 8, dell'art.11 delle norme del PTCP; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

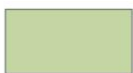
Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle attrezzature ed infrastrutture produttive.

## Art.61. AG5 - Comparti boscati complementari alle attività agricole

### SIMBOLOGIA DI ZONA



AG5\_Comparti boscati complementari alle attività agricole

Aree ed ambiti di versante caratterizzati da un alternarsi di prati e di boschi e dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove sono presenti elementi naturali significativi.

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

#### 1. DESTINAZIONI D'USO

Principale: Agricola.

Per i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT non più a servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi e le destinazioni di cui al successivo art. 62.

#### 2. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 escluse quelle di cui alle lettere e) ed f).

#### 3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI/EDILIZI

1. Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f - mc/mq$ .
  - Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo i relativi indici non possono superare i seguenti indici:
    - 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.
2. Indice di utilizzazione fondiaria:  $I_u - mq/mq$ .
  - 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 20 per cento dell'intera superficie aziendale per le aziende orto-florovivaistiche;
    - Rapporto di copertura del 10 dell'intera superficie aziendale per cento per tutte le altre tipologie.
3. Per le aziende esistenti ed attive alla data di adozione del Piano i precedenti parametri ai punti 1 e 2 sono aumentati del 20%.
- 4.

#### 4. DISTANZE MINIME

- Tra edifici:
- art. 5 delle presenti Norme
  - i fabbricati di nuova costruzione previsti in zone contigue all'ambito AG5 devono distare a ml. 100 da concimaie, stalle e altri ricoveri per animali in genere esistenti, utilizzati per l'allevamento, essendo classificate quale industrie insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS esistenti;

Dai confini e/o zone urbanizzate

a destinazione d'uso diversa:

- i recinti all'aperto devono distare dal perimetro del centro abitato e da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa almeno ml. 50 e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami;
- le concimaie devono essere esterne alla fascia di rispetto dei punti di emungimento di acqua potabile o da qualsiasi altro serbatoio d'accumulo d'acqua potabile;

Dal confine stradale: D.Lgs. n. 285/92, D.P.R. n. 495/92 e s.m.i. e/o art. 5 delle presenti Norme

## 5. MODALITA' D'INTERVENTO

Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia, rispettando e valorizzando, laddove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.

All'interno dell'AG5 non è consentita la nuova edificazione ed i titoli volumetrici di questo ambito possono essere trasferiti nelle aree e ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola in cui è consentita la nuova edificazione.

## 6. NORME PARTICOLARI

Per i fabbricati in disfacimento è consentito un intervento di recupero da attuare con le modalità previste all'art. 75 delle presenti Norme.

Non sono consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili.

L'agriturismo è consentito nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado.

Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade di uso agricolo con l'intento di consentire unicamente la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways) ai sensi del punto 4) comma 8, dell'art.11 delle norme del PTCP; la costruzione dell'infrastruttura dovrà ispirarsi ai caratteri dell'ingegneria naturalistica, ricercando soluzioni che riducano la percettibilità paesistica dell'intervento, introducendo opere di mitigazione ambientale e mascheratura.

Sono consentiti interventi finalizzati a garantire l'integrità delle aziende agricole, la bonifica delle aree degradate, una razionale utilizzazione del territorio e delle sue potenzialità, oltre che interventi orientati alla valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali:

- reticolo idrografico superficiale
- rapporto spaziale fra spazi aperti e superfici coperte da vegetazione arborea
- elementi costitutivi del paesaggio naturale ed antropico

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici esclusivamente in copertura delle strutture produttive esistenti.

## **Art.62. Interventi in zona agricola da parte di soggetto diverso dall'imprenditore agricolo. Edifici esistenti e nuovi accessori.**

Il presente articolo regola le modalità di intervento sui manufatti esistenti nelle aree del territorio agricolo AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 e non adibiti ad usi agricoli, comprese le relative aree pertinenziali; definisce inoltre le caratteristiche geometriche dei manufatti accessori "di piccole dimensioni" di cui all'art. 62 della L.R. n° 12/2005 assentibili ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo.

### **1. DESTINAZIONI D'USO**

Principale: Residenziale

Per tutti gli edifici esistenti e/o con attività dismesse o mai attivate, aventi impianto tipologico confacente, sono consentite destinazioni d'uso residenziali mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettiva non alberghiera, attività agrituristiche, attività commerciale esclusivamente per somministrazione alimenti e bevande.

Gli accessori di piccole dimensioni sono assentibili esclusivamente con funzioni a supporto della manutenzione del territorio agricolo da parte di soggetto diverso dall'imprenditore agricolo.

### **2. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 di cui alle lettere a), b), c) d), e) esclusivamente per gli interventi di cui ai punti 1 e 7 relativamente agli ampliamenti; la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

### **3. PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

a) If – indice di fabbricabilità fondiaria

E' consentito un ampliamento "una tantum", una sola volta, e comunque non superiore in qualsiasi caso a 100 mc. applicando la seguente formula:

- Incremento volumetrico:  $K/V$  dove K è un coefficiente convenzionale pari a 40.000 e V è il volume esistente.

E' consentito comunque sempre ed una sola volta, un ampliamento minimo di 40 mc. indipendentemente dal volume esistente.

Il volume esistente è calcolato vuoto per pieno.

L'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 15%.

b) H max – altezza massima degli edifici Hmax - ml. 7,50

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza dell'edificio esistente.

c) i manufatti di piccole dimensioni di cui all'art. 62 della LR 12/2005 non potranno avere slp superiore a 12 mq e altezza interna superiore a 2,4 mt. Potranno essere realizzati solo in lotti di dimensione minima di 500 mq.

### **4. DISTANZE MINIME**

Tra edifici:	ml. 10,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dai confini:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme
Dal confine stradale:	ml. 5,00 e/o art. 5 delle presenti Norme

### **5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

1 - Intervento edilizio diretto.

## 6. INDIRIZZI DI TUTELA

Qualsiasi intervento sull'edificato rurale dovrà avvenire nel rispetto delle tipologie edilizio/architettoniche, dei materiali e del linguaggio architettonico/cromatico tipico dell'architettura agricola locale, eliminando le sovrastrutture e le superfetazioni incoerenti di scarso pregio architettonico-estetico e prive di valore storico.

La demolizione e ricostruzione con rispetto o senza rispetto della sagoma e del sedime dell'edificio preesistente è consentita limitatamente agli edifici che risultano privi di particolari e documentati valori storico-estetico e/o che presentano evidenti e significative carenze statiche asseverate da un tecnico abilitato nei termini di legge.

I manufatti di piccole dimensioni dovranno integrarsi con il contesto localizzandosi nella parte del lotto in cui risultano di minor impatto. Dove possibile dovranno essere interrati o parzialmente interrati. Le sistemazioni esterne per l'accessibilità al piccolo manufatto dovranno interessare minime superfici di suolo agricolo. La loro autorizzazione è subordinata alla presentazione di atto di impegno da trasciversi a cura e spese del richiedente.

I progetti di recupero dovranno dettagliatamente documentare i sistemi di smaltimento delle acque in conformità alle prescrizioni del regolamento locale d'igiene vigente.

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

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

Per gli interventi su manufatti serviti da strada carrabile deve essere garantita la dotazione minima di parcheggio richiesta dalle presenti Norme.

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, è ammesso un incremento massimo di 50 cm., in deroga all'altezza massima consentita, dell'altezza di gronda e di colmo e delle linee di pendenza della falda, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. n° 12/2005, a condizione che venga conseguito un ordinato rispetto degli elementi compositivi ed architettonici dell'edificio anche rispetto agli edifici circostanti ed in armonia con le coperture esistenti del nucleo.

E' espressamente vietato l'utilizzo di questa norma su parti parziali di coperture, anche se le proprietà sottostanti sono diverse.

## 7. NORME PARTICOLARI

E' consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici sui tetti degli edifici esistenti per la sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

### Art.63. Aree destinate alla viabilità

#### Classificazione

Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte delle rete urbana sono equiparati come segue alla classificazione e definizione di cui al D.Lgs n. 285/92:

- a) Strade statali: "C – strade extraurbane secondarie": strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine".
- b) Strade comunali e provinciali "F – strada locale: strade urbane o extraurbane opportunamente ai fini di cui al comma 1 del D.Lgs. n. 285/92 non facente parte degli altri tipi di strada".
- c) Strade vicinali "F – strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico".

## **TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

### **Art.64. Norma generale sul paesaggio**

Il territorio comunale di Gravedona è sottoposto a tutela paesistica in virtù della dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale esclusa la zona industriale emessa dal Presidente della Giunta Regionale in data 23 febbraio 1979.

Il Documento di Piano ha rilevato prevalentemente un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav. DP-06\_ "Carta Paesistica e Rete Ecologica"

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale.

Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.

I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.

Negli interventi su aree in pendenza, si devono contenere in altezza i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.

In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano il borgo stesso in cui è previsto lo specifico intervento.

Salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza di boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibili dal lago stesso.

Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti che costituisce un carattere distintivo di ampie parti di versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio.

### **Art.65. Valutazione ambientale dei progetti**

Gli interventi devono recepire le prescrizioni rispettivamente contenute nei Vigenti Piano Territoriale del Paesaggio Regionale e del Piano di Coordinamento Provinciale, in particolare devono risultare verificati, in sede di esame dei progetti, in quanto ritenuti un riferimento di carattere generale, per la valutazione delle trasformazioni paesaggistiche afferenti i singoli elementi descritti, i criteri di cui ai "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" ex D.G.R. 22 dicembre 2011 n° 9/2727 e s.m.i.

Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica mediante provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.) o ope legis (art. 142 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.) qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.; tale autorizzazione è provvedimento autonomo e preordinato a titoli autorizzativi di natura urbanistico-edilizia.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 3 della normativa del PTR.

Per i beni paesaggistici di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 16 bis punto 4 della normativa del PTR.

Nelle valutazioni ambientali dei progetti deve essere esercitata una attenta tutela a difesa dell'ambiente naturale con le seguenti prescrizioni specifiche:

- Verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare gli equilibri locali o il contesto;
- Difesa della residua naturalità delle sponde e dei corsi d'acqua affluenti a lago e difesa delle emergenze geomorfologiche;
- Assicurazione della massima percezione dello specchio lacustre dalle rive;
- Assicurazione della massima percezione dei circostanti scenari montuosi;
- Conservazione e difesa delle aree di naturalità residue;

- Salvaguardia della percezione di insieme del nucleo storico nei casi di intervento di ristrutturazione edilizia o urbanistica;
- Conservazione dei valori di naturalità che compongono la specificità dei luoghi, quali le associazioni arboree dei versanti, la presenza di sempreverdi o elementi che testimoniano particolari parti del paesaggio antropizzato a cui è attribuibile un valore culturale;
- Valorizzazione degli ambiti di lungolago (ampliamenti dei percorsi con riqualificazione, formazione di nuovi percorsi) riprendendo i caratteri costruttivi della tradizione locale ed evitando l'eccessivo impiego di elementi standardizzati di arredo urbano.

## **Art.66. Beni culturali e archeologici**

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (PARTE SECONDA - Beni culturali) e sono localizzati con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto del PGT

### **▣ Beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto:**

- Chiesa di Santa Maria del Tiglio
- Chiesa di San Vincenzo e Cripta
- Palazzo Gallio e giardino
- Chiesa e convento di Santa Maria delle Grazie, ex Convento di Sant' Agostino
- Chiesa di SS. Gusmeo e Matteo e giardini limitrofi
- Casa in via Sabbati, 5
- Casa del secolo XV ("casa Bianchi", via Sale 20)
- Villa Zanuso con Giardino
- Casa Albergo Moriggia Pelascini

### **▣ Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:**

- Resti del castello (presso palazzo Gallio)
- Edificio sacro (presso palazzo Gallio)
- Casa parrocchiale, via Umberto I, 3.
- Oratorio di S. Abbondio
- Oratorio di S. Lorenzo (via per Segna)
- Chiesa di S. Carlo
- Chiesa della Madonna della Soledad
- Chiesa di Santa Croce (Naro)
- Chiesa, refettorio e casa parrocchiale di San Pietro in Costa (Traversa)
- Chiesa di S. Martino (Traversa)
- Chiesa dei SS. Naborre e Felice (Negrana)
- Oratorio di S. Marta (presso S. Vincenzo)
- Oratorio di S. Michele
- Chiesa del Crocifisso

Qualunque tipologia di intervento sui beni culturali deve essere autorizzata preventivamente dalla competente Soprintendenza.

La conservazione dei beni culturali è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 42/2004.

Ai sensi dell'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, nelle tavole PR-02 a/b del Piano delle Regole e nelle tavole PS-01 a/b del Piano dei Servizi, sono riportate, con apposito simbolo grafico, le rispettive aree di rispetto, attorno ai singoli Beni culturali, all'interno delle quali non è consentita la nuova edificazione ai sensi dell'art. 11 delle presenti Norme.

Per le aree circostanti ai beni archeologici di seguito riportati è prescritto che i progetti comportanti scavi vengano trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

## Beni archeologici

Strada statale regina, mappale 1854, tra Gravedona e Domaso  
 Sagrato e area limitrofa della chiesa di S. M. del Tiglio  
 Sagrato e area limitrofa della chiesa di S. Vincenzo  
 Piazza Mazzini (antico molo di Canale)  
 Gravedona, località Castello  
 Gravedona, frazione Naro.

Zone sensibili: Nuclei di antica formazione, altre chiese di culto e luoghi storici, tratto della via Regina con le zone limitrofe, fascia circostante il lago, ivi compresi i primi metri del bacino lacustre, eventuali giacimenti fossiliferi

Per i siti e le aree sopra indicate si prescrive che tutti i progetti di scavo, anche di ridotta entità, vengano trasmessi all'ufficio preposto della Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione, sotto la direzione della stessa, da condursi da parte di ditta archeologica specializzata, di indagini archeologiche preliminari.

## Art.67. Tutela paesaggistica ed ambientale

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

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale, con riferimento alle disposizioni dell'art. 26 delle NTA del PPR.

In particolare ci si riferisce a:

- rete ecologica regionale;
- rete ecologica provinciale;
- rete ecologica comunale;
- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenaway".

### La rete ecologica provinciale

La rete ecologica provinciale è definita e regolamentata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'edificazione, ai sensi del titolo terzo della L.R. n° 12/2005 è subordinata alle prescrizioni dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P.

Appartengono alla rete ecologica provinciale i seguenti ambiti di PGT:

- AG1 - Aree e comparti pratici a carattere ambientale di interposizione tra territorio rurale ed edificato
- AG2 - Aree agricole produttive
- AG3 - Aree agricole (edificabili)
- AG4 - Aree e comparti pratici di versante
- AG5 - Comparti boscati complementari alle attività agricole
- Tutte le aree esterne al "Tessuto Urbano Consolidato" individuato negli elaborati grafici di progetto del PGT.

### La rete ecologica regionale

Il territorio comunale rientra nel settore della Rete Ecologica Regionale n. 66 Lepontine Settentrionali e Pina di Spagna: la Rete Ecologica regionale è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

### **La rete ecologica comunale**

Oltre all'appartenenza alla rete ecologica provinciale appartengono alla rete ecologica comunale, in quanto aree di interesse ambientale e paesaggistico, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua identificate dal reticolo Idrico Minore con funzione di corridoio ecologico.

### **Strade panoramiche**

E' il fronte di vedute panoramiche percepibili dalla strada panoramica SS340 DIR "Regina".

Sui tracciati della strada panoramica SS340DIR "Regina" valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- tutela e valorizzazione della permanenza e leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano;
- salvaguardia della permanenza dei "calchi" e degli allineamenti all'interno degli abitati;
- salvaguardia degli elementi funzionali storicamente connessi al "sistema strada" quali stazioni, caselli, locande, cippi, edicole sacre, muri di cinta e/o di fabbrica, porte ecc.;
- salvaguardia della toponomastica storicamente riconosciuta;
- perseguimento del decoro ambientale, scongiurando e controllando ogni forma di disordine (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei, ecc.);
- inibizione o comunque massima limitazione della realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

### **La disciplina per la realizzazione delle "Greenaway"**

Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

### **Cartellonistica e mezzi pubblicitari**

Valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

### **Emergenze paesistico-ambientali**

Il Piano Paesaggistico Regionale identifica su tutto il territorio comunale di Gravedona, come viabilità di rilevanza paesaggistica, i seguenti tracciati:

- Strade panoramiche:
  - o SS340dir Regina sull'intero territorio municipale

Le rilevanze paesaggistiche ed ambientali presenti sul territorio e classificate come siti di particolare interesse paesaggistico locale e sovralocale sono:

- quali elementi di rilevanza paesaggistica areali di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico:
  - o La conoide di Gravedona
  - o Area con rocce montonate (confine con il territorio di Domaso)
  - o L'area di S. Maria del Tiglio quale luogo dell'identità regionale.
- quali elementi di rilevanza paesaggistica puntiformi di carattere fisico, naturalistico e paesaggistico:
  - o Chiesa di S. Maria del Tiglio

- Chiesa di S. Vincenzo
- Chiesa e convento S.Maria delle Grazie
- Palazzo Gallio (edificio storico-culturale)
- quali elementi di rilevanza paesaggistica di carattere storico – culturale:
  - i beni culturali civili e religiosi riportati all'art. 66 delle presenti Norme
  - edicole votive
  - Nuclei di Antica Formazione
- quale elemento di strada panoramica:
  - strade provinciali

Il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti due unità di paesaggio per fasce altimetriche:

- Conoidi dell'Alto Lario
- Valli di Livo, del Dosso e di Sant'Jorio

L'intero territorio comunale è in classe di sensibilità paesistica V – molto elevata

### **Tracciati guida paesaggistici**

Per la valorizzazione e la salvaguardia del tracciato guida “n. 1 – Sentiero Italia (comprende anche il n. 14, via dei Monti Lariani), n. 2 Sentiero del Giubileo, n. 15 Antica strada Regina e dei sentieri minori riportati nelle tavole del Documento di Piano e del Piano dei Servizi si applicano immediatamente le disposizioni operative degli artt. 26 e 27 del PTR e le seguenti prescrizioni specifiche:

- tutela e valorizzazione della permanenza e della leggibilità dei tracciati nel loro sviluppo extraurbano, salvaguardia della permanenza dei tracciati anche all'interno degli abitati;
- conservazione dei sedimi mediante pavimentazioni che siano conformi al genere di fruizione prevista, tendendo sempre al recupero delle pavimentazioni originarie garantendo ai percorsi una regolare manutenzione;
- miglioramento della fruizione con la messa in sicurezza dei tratti esposti, con il posizionamento di aree di sosta e di godimento panoramico;
- introduzione di una segnaletica efficace e uniforme che identifichi il percorso garantendone indirettamente la tutela;
- inibizione o condizionamento del transito di veicoli a motore lungo i tracciati, in particolare nei tratti extra urbani;
- conservazione delle alberature, del paesaggio agrario e di altri elementi vegetali lungo i percorsi;
- recupero degli episodi monumentali, degli aspetti minuti del paesaggio locale che affacciano al percorso;
- inibizione di ogni forma di disordine e degrado (escavazioni, discariche di materiali, depositi anche temporanei, ecc.);
- assoluto divieto di realizzazione di nuove reti tecnologiche fuori terra.

Tra i tracciati guida paesaggistici si ha inoltre quello appartenente alle linee di navigazione dei laghi lombardi, n. 36.

### **Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

I mutamenti di destinazione d'uso o gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non sia mantenuto il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia (nonché l'approvazione dei o l'assenso sui relativi progetti) che interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali sono subordinati alla previa esecuzione della bonifica che sia risultata eventualmente necessaria.

Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione

pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.

### **Compensazione ambientale**

Sono considerate opere di compensazione ambientale, oltre a quelle previste dalla Legislazione vigente o dai piani sovraordinati, le seguenti tipologie di intervento:

- le opere di ingegneria naturalistica con funzioni ecologiche, idrogeologiche ed estetico-paesaggistiche, come definite dalla "Direttiva sui criteri per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica" della D.G.R. 29 febbraio 2000, n. VI/48740 e dall'art. 13 delle presenti Norme;
- gli interventi che concorrono all'arricchimento delle componenti stabili del paesaggio, quali alberature di ripa e di bordo campo o fasce boscate;
- gli interventi volti a migliorare la qualità degli habitat naturali e della rete ecologica e alla formazione di aree di connessione ecologica tra i diversi habitat di naturalità;
- la progettazione e realizzazione di interventi di salvaguardia delle aree boscate, di difesa del suolo e di regimazione delle acque;
- l'incremento della vegetazione attraverso azioni di rimboschimento.

### **Riutilizzo delle acque piovane**

Negli interventi di nuove costruzioni e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, nei casi previsti dal R.R. 24 marzo 2006 n. 2 e dalla presenti Norme necessita prevedere, in sede di progetto, il riutilizzo delle acque meteoriche.

### **Riduzione della portata meteorica drenante**

Ai fini della riduzione dell'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenanti i criteri di riferimento ai fini della programmazione e della progettazione delle reti fognarie sono quelli indicati dall'art. 44 e dall'appendice G della D.G.R. 29 marzo 2006 n. 8/2244.

### **Reti fognarie e depurazione**

Gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e nelle aree di nuova espansione, non servite da pubblica fognatura, sono subordinati alla previsione di un loro allacciamento alla rete fognaria collegata all'impianto di depurazione comunale o alla realizzazione di sistemi di scarico delle acque reflue domestiche nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa vigente; tale norma è estesa anche agli interventi edilizi sugli edifici esistenti.

La progettazione, la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie dovrà essere effettuata adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:

- a) della portata media, del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane;
- b) della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie;
- c) della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da trascinamenti originate da particolari eventi meteorici.

### **Rifiuti**

In tutti gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti di trasformazione e dei PA deve essere previsto una piazzuola di raccolta differenziata dei rifiuti mediante la posa in opera di cassonetti interrati dedicati.

### **Risparmio idrico**

Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di

contatori per ogni singola unità abitativa, nonché al collegamento a reti duali, ove già disponibili.

#### **Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera b) della normativa del PTR.

#### **Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma di applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera c) della normativa del PTR.

#### **Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici**

Nelle aree di cui ai beni del presente comma di applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera e) della normativa del PTR.

#### **Rete igrografica naturale**

Ai fini della tutela e della riqualificazione paesaggistica di torrenti e corsi d'acqua naturali si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 20 della normativa del PTR.

#### **Piano di indirizzo forestale**

In assenza del Piano di indirizzo forestale vigente valgono comunque i disposti relativi ai "Criteri per la trasformazione e per i relativi interventi compensativi" di cui alla Dgr VIII/675/2005 e la Legge Regionale 31/2008.

### **Art.68. Alberi monumentali - Tutela del verde**

#### **Alberi monumentali**

Nel territorio comunale non è stata riscontrata la presenza di alberi monumentali.

#### **Tutela e sviluppo del verde urbano**

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 l'immagine consolidata dei luoghi.

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.

In tutti gli ambiti in cui sono presenti preesistenze arboree di una certa consistenza, tali elementi devono essere preservati e laddove possibile riqualificati nell'ottica di un graduale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito con uno nuovo con una altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni, salvo che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato negli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione 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:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 100 mq. di area scoperta.

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, è da intendersi non come mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

In presenza di alberate, filari e macchie boschive si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera d) della normativa del PTR.

### **Art.69. Criteri progettuali per sostenibilità paesistica**

Si riportano di seguito dei criteri di riferimento per la sostenibilità paesistica degli interventi sull'edificato esistente e per la nuova edificazione.

#### **Edificato esistente**

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate sono da improntare all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono attenersi alla preventiva ricerca di eventuale presenza di elementi caratterizzanti ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione locale, prevedendo inoltre la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e formale di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico – architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto delle sagome preesistenti sono da eseguirsi con forme e volumi di disegno semplice.
- Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati prevedendo l'uso di materiali e forme congruenti ed omogenee con quelli costitutivi l'edificio preesistente.
- Ogni tipologia di intervento deve tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano circostante con particolare riferimento alle conservazioni dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi allo scopo di conservare la leggibilità dell'impianto urbanistico e dei tracciati originari.

#### **Nuova edificazione**

La nuova edificazione e, ove non è mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, la ristrutturazione, è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; le tipologie di riferimento delle finiture e delle cromie, in sede di esame paesistico, sono le seguenti:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati con pitture traspiranti ai silicati o a base calce solamente con colori rientranti nelle cromie riconducibili alla tradizione locale, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimenti in pietra, con finitura a vista o raso pietra, o in legno; è ammessa una soluzione mista tra le tre tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - o piana;
  - o a falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi) o in piatte locali;
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra, oppure eseguiti a raso qualora è previsto un sistema di pavimentazione che deve garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

#### **Piani attuativi, Ambiti di Trasformazione e Permessi di Costruire Convenzionati**

In sede di elaborazione di P.A. e P.I.I. e di attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di valutazione dei Permessi di Costruire Convenzionati, devono essere tenute presenti prioritariamente le seguenti tematiche:

- Considerare attentamente gli elementi costitutivi del settore geomorfologico e naturalistico e del settore antropico;
- Valutare la collocazione delle volumetrie e dell'area a standard ai fini della salvaguardia del cono visuale esistente;
- Identificare nelle adiacenze con il sistema rurale, paesistico, ambientale, quali aree destinate alla nuova edificazione e quali da lasciare libere, a spazi a verde, per favorire la continuità tra le aree a verde di pertinenza e la rete ecologica;

- Nelle aree in continuità con la rete ecologica le piantumazioni devono rispettare le caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi con l'impiego di essenze arboree autoctone di cui al capitolo 2.1.2 "la rete ecologica" del PTCP;
- L'attuazione dei P.A. e degli Ambiti di Trasformazione dovranno recepire e prevedere una corretta attuazione delle azioni mitigative indicate delle presenti Norme.

### **Pannelli solari e fotovoltaici**

Dove non puntualmente specificato, per i singoli ambiti, dalle presenti Norme, è consentita la posa in opera, sui tetti degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT della sola dotazione minima richiesta dalle vigenti normative.

### **Mitigazione**

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, deve intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

Le preesistenze arboree di una certa consistenza devono essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

## **Art.70. Recinzioni - Muri di sostegno**

### **Recinzioni**

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:
  - recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml. 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura è consentita una altezza massima di ml. 0.50, elevabile fino a mt. 1,00 se realizzato a vista in pietra locale.
  - recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima pari al dislivello tra i due terreni oltre ad un innalzamento massimo di m. 0.50, in muratura con paramento a vista in pietra locale, con un limite di altezza massima complessiva a m. 2.50.
- b) Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:
  - Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato ad uso abitazione del conduttore di cui la stessa costituisce pertinenza.
  - La residua parte della proprietà è delimitabile con recinzioni, permeabili alla fauna minore, in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.
  - Nelle zone boschive e negli ambiti di valore paesaggistico ambientale ed ecologico sono ammesse unicamente staccionate, permeabili al passaggio della fauna minore, in legno di foggia tradizionale o recinzione di carattere esclusivamente provvisorio per il pascolo del bestiame.
  - Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.
- c) Aree per attrezzature di interesse comune:
  - Le recinzioni da realizzare in queste aree devono essere coerenti e consone con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.
- d) Norme generali per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato:
  - Lungo le strade comunali (classe F codice della strada) è consentita la realizzazione di cancelli carrai, anche in deroga al limite di distanza dal confine stradale stabilito per l'ambito, con un minimo di m. 4,50 a condizione che lo stesso venga posto in opera parallelamente alla strada e dotato di antistante spazio di avvicinamento e manovra; nei casi in cui è dimostrata l'impossibilità, per la natura dei luoghi, anche l'arretramento minimo prescritto dal confine stradale può essere ulteriormente ridotto fino a non meno

di m. 3,00; nel caso di accesso carraio parallelo alla strada prevalentemente veicolare è consentita la realizzazione dei cancelli carrai, perpendicolarmente alla strada, posati anche sul confine stradale a condizione che venga creato un adeguato spazio di avvicinamento e manovra.

- Lo zoccolo delle recinzioni in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna, deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.
- Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera i m. 2,50 è da prevedersi opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.
- Le nuove recinzioni prospicienti sentieri pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 0,75 dall'asse della strada; qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati del sentiero, la nuova deve comunque garantire che la larghezza minima del sentiero pedonale è pari a m. 1,50.
- Per le richieste di titoli abilitativi in presenza di aree destinate a servitù di passo e disimpegno tra i lotti, anche se non indicate in mappa, devono essere previsti gli arretramenti adeguati alla natura ed alla tipologia della sede di passaggio esistente o necessaria per il disimpegno dei lotti confinanti per consentire idoneo calibro di passaggio.

### **Muri di Sostegno**

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in pietra naturale, di altezza massima m. 2,50 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m. 2,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

## **TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE**

### **Art.71. Autorimesse private**

La costruzione, fuori terra e non completamente interrata, di ricoveri per autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti sprovviste o con una dotazione non adeguata al numero di unità abitative dell'immobile alla data di approvazione del presente Piano delle Regole, è ammessa negli ambiti del tessuto urbano consolidato la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo.

I manufatti destinati a parcheggio, intendendosi per tali spazi quelli necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, sono consentiti con una altezza massima interna di m. 2,50, misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature, o con altezza media di m. 2,50 nel caso di solaio inclinato.

E' ammessa la realizzazione interrata e/o seminterrata, come definita dalle presenti Norme oppure fuori terra; nelle costruzioni fuori terra la volumetria realizzabile è esclusa dal computo volumetrico sino alla concorrenza di 1 mq. ogni 10 mc. del volume vuoto per pieno dell'edificio preesistente al quale risulta pertinenzializzata.

E' comunque consentita in deroga la realizzazione minima di un posto auto per ogni unità abitativa esistente che ne risulti sprovvista alla data di adozione del PGT; tale posto auto è ammesso scoperto a raso oppure esclusivamente interrato o seminterrato con le modalità del presente articolo.

La nuova autorimessa è soggetta a vincolo pertinenziale nei termini di legge.

Per le costruzioni fuori terra le distanze minime dai fabbricati esistenti all'interno della proprietà sono quelle previste dall'art. 873 del Codice Civile; le distanze minime dai fabbricati confinanti sono pari a m. 10,00; le distanze minime dai confini sono pari a m. 5,00 (salvo convenzione).

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse private nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del P.T.C.P.

### **Art.72. Fabbricati accessori**

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal confine stradale.

I fabbricati accessori devono avere superficie coperta massima di mq. 20 lorda ed altezza interna utile di ml. 2,40 misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature o con un'altezza media di ml. 2,50 nel caso di solai inclinati; possono essere realizzati nella misura di una unità accessoria per ogni fabbricato presente nella stessa proprietà.

I fabbricati accessori devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale e caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nel sito. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera o materiali incongruenti con il sito.

Per le costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del PGT, realizzate in lamiera o con materiali posticci, è ammesso l'adeguamento con l'utilizzo di materiali di finitura appropriati, anche attraverso la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime con altezza massima interna misurata con i criteri del precedente comma 2.

I fabbricati di nuova costruzione e quelli ricostruiti devono avere le caratteristiche estetiche e di decoro prescritte per la zona di appartenenza dalle presenti norme, e devono in ogni caso essere rispettate, nel caso di modifica o spostamento del sedime, le distanze minime tra fabbricati previste dal Codice Civile per quelli esistenti all'interno della proprietà, la distanza minima di ml. 10 dai fabbricati confinanti e la distanza minima di ml. 5,00 dai confini.

Non è ammessa la realizzazione di manufatti accessori nelle aree interessate dagli ambiti di rete ecologica del P.T.C.P.

### **Art.73. Piscine**

Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp), del volume (V) e della superficie coperta (Sc).

La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità:

Distanza dai confini: ml. 5,00

Distanza dai confini: ml. 2,00 per piscine con sporgenza massima di m. 1,00 dal profilo naturale del terreno.

La realizzazione di piscine all'aperto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

### **Art.74. Adeguamento funzionale degli edifici esistenti**

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo, allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento funzionale, edilizio e tecnologico degli edifici insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia del tessuto di appartenenza, sono consentite, (ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico geologico, o di altra natura) opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardano edifici costruiti ed agibili entro la data di adozione del PGT;
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento non superi il 15% del volume vuoto per pieno dell'esistente fino ad un massimo di mc. 150; il volume esistente è calcolato vuoto per pieno; è consentito sempre un ampliamento minimo di 50 mc. indipendentemente dal volume esistente;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali edilizi;
- gli interventi devono in ogni caso essere compatibili con le destinazioni d'uso preesistenti e le altezze previste dal tessuto di appartenenza e rispettare gli arretramenti e le distanze minime prescritte dal Codice Civile e/o dall'art. 5 delle presenti Norme;
- la volumetria addizionale concessa costituisce provvedimento "una tantum" ovvero può essere richiesto una sola volta.
- l'ampliamento "una tantum" è consentito esclusivamente garantendo all'intero edificio il perseguimento dei livelli minimi di coibentazione termoacustica o di inerzia termica richiesti dalla legge maggiorati di un ulteriore 15%;

### **Art.75. Fabbricati in disfacimento**

I fabbricati esistenti, nelle aree agricole e nell'ambito del tessuto urbano consolidato, che sono crollati o demoliti anche solo parzialmente o totalmente, purché in atti catastali alla data di adozione del PGT, possono essere ricostruiti secondo le prescrizioni di legge.

### **Art.76. Barriere Architettoniche**

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla legge n. 62/89, del D.M. n. 236/89 e della legge regionale n. 6/89.

E' consentito l'incremento volumetrico, per una sola volta e per un massimo del 15% del volume esistente, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi della zona di appartenenza, per l'adeguamento dell'alloggio di proprietà di soggetto con disabilità (o di soggetto appartenente al suo nucleo familiare) che richiedono un intervento di riorganizzazione degli spazi interni.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal D.P.R. n. 384/78.

## **Art.77. Sottotetti**

In applicazione degli art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale con esclusione:

- degli edifici classificati nella categoria C1 dell'ambito NAF – Nuclei di Antica Formazione;
- degli edifici ricadenti nei tessuti ST1, ST2, ST3, AG1, AG2, AG3, AG4, AG5;
- degli edifici monumentali e dei manufatti isolati con peculiarità storico-architettoniche;
- degli edifici ricadenti negli ambiti di classe geologica 4.

Nelle zone AG1, AG2, AG3, AG4, AG5 fanno eccezione gli edifici già adibiti ad uso residenziale prima dell'entrata in vigore della LR 15/1996 "Recupero abitativo dei sottotetti esistenti" di cui all'art. 62 delle presenti Norme.

In questi casi è consentito, in deroga all'altezza massima di zona, un innalzamento della linea di gronda, di colmo e delle linee di pendenza, nella misura massima di cm. 100, ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 della L.R. n° 12/2005 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a condizione che gli interventi consentano di mantenere o di realizzare un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali (gronde, fasce marcapiano, fronti, cortine edilizie) con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nell'intorno; restano esclusi dall'applicazione delle presenti norme gli edifici esistenti con tipologia assimilabile all'architettura rurale spontanea.

## **TITOLO VI - NORME FINALI**

### **Art.78. Vincolo idrogeologico**

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti.

Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo.

### **Art.79. Immobili condonati**

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

### **Art.80. Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione**

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumento delle unità abitative presenti in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

### **Art.81. Demanio lacuale**

Sulle aree appartenenti al demanio lacuale, adiacenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato, sono consentite le seguenti tipologie pubbliche o private di costruzioni e destinazioni d'uso:

- darsene coperte o scoperte, porticcioli, pontili, passerelle, pontoni galleggianti e boe;
- piste ciclopedonali ed assimilabili, attrezzature sportive e ricreative pubbliche e private;

L'esecuzione delle costruzioni di cui al comma precedente è vincolata al rilascio di una specifica concessione demaniale temporanea concessa dall'Autorità di Bacino ed all'acquisizione della Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dagli Enti competenti.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT aventi le stesse tipologie e destinazioni d'uso riportate al primo comma del presente articolo gli interventi ammessi sono quelli indicati dall'art. 27, comma 1 della L.R. n° 12/2005 esclusi i punti 4 e 7 della lettera e) e la lettera f).

Sulle aree private confinanti con quelle del demanio lacuale è ammessa la costruzione di darsene coperte o scoperte a condizione che l'altezza massima dell'estradosso della copertura non superi il profilo naturale del terreno.

### **Art.82. Prescrizioni inerenti le classi di fattibilità geologica**

L'indagine locale della componente geologica ed idrogeologica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 46 delle presenti Norme, è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

### **Art.83. Prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale**

L'indagine locale della componente sismica, redatta ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 46 delle presenti Norme, è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.

#### **Art.84. Prescrizioni inerenti la zonizzazione acustica**

L'indagine locale della componente acustica è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Con riferimento a detto studio, il rilascio di tutti i titoli abilitativi, di cui all'art. 46 delle presenti Norme, è subordinato alle prescrizioni in esso contenute.