



COMUNE DI  
**MOTTA VISCONTI**  
(PROVINCIA DI MILANO)



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DELLE REGOLE

### DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO

Modificato a seguito delle osservazioni accolte

PR 0	Dicembre 2008	<b>LE NORME</b>	

PROGETTISTA: Augusto Allegrini ingegnere	IL SINDACO	IL RESP.del PROCEDIMENTO	IL SEGRETARIO COMUNALE
---	------------	--------------------------	------------------------

Adottato con delibera Consiglio Comunale n° 31 del 26/06/2008

Approvato con delibera Consiglio Comunale n° 74 del 15/12/2008

Pubblicazione B. U. R. L. serie \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

augusto allegrini ingegnere

iscritto al n. 1398 dell'albo degli ingegneri della provincia di pavia

studio: via tasso, 94 I-27100 pavia tel. e fax +39 0382 571453 e-mail aallegrini@tin.it

res.: via simonetta, 2 I-27100 pavia c.f. LLG GST 59M16 G388H p. iva 01699550180



# COMUNE DI MOTTA VISCONTI

*Provincia di Milano*

## Piano del Governo del Territorio (PGT)

### Piano delle Regole Disciplina dell'uso del suolo

Le Norme

Modificato a seguito delle osservazioni accolte

*dicembre duemilaotto*

augusto allegrini ingegnere

<b>Titolo I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>pag.</b>	<b>4</b>
<b>Capo I</b>	<b>Generalità</b>	<b>pag.</b>	<b>4</b>
<b>Art.1</b>	<b>Rapporti del Piano delle regole con il Piano del Governo del Territorio</b>	<b>pag.</b>	<b>4</b>
<b>Art.2</b>	<b>Finalità del Piano delle Regole - Ambito di applicazione</b>	<b>pag.</b>	<b>4</b>
<b>Art.3</b>	<b>Elaborati costituenti il Piano delle Regole</b>	<b>pag.</b>	<b>5</b>
<b>Art.4</b>	<b>Facoltà di deroga</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
<b>Capo II</b>	<b>Definizioni Generali</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
<b>Art.5</b>	<b>Funzione di parametri e rapporti urbanistici</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
<b>Art.6</b>	<b>Definizione dei parametri urbanistici/edilizi</b>	<b>pag.</b>	<b>6</b>
<b>Art.7</b>	<b>Definizione dei parametri urbanistici/ecologici</b>	<b>pag.</b>	<b>11</b>
<b>Art.8</b>	<b>Aree di pertinenza</b>	<b>pag.</b>	<b>12</b>
<b>Capo III</b>	<b>Disciplina degli interventi e sull'ambiente</b>	<b>pag.</b>	<b>12</b>
<b>Art.9</b>	<b>Categorie di intervento urbanistico - edilizio</b>	<b>pag.</b>	<b>12</b>
<b>Art.9-1</b>	<b>Manutenzione ordinaria (M1)</b>	<b>pag.</b>	<b>13</b>
<b>Art.9-2</b>	<b>Manutenzione straordinaria (M2)</b>	<b>pag.</b>	<b>14</b>
<b>Art.9-3</b>	<b>Restauro (R)</b>	<b>pag.</b>	<b>14</b>
<b>Art.9-4</b>	<b>Risanamento conservativo (Rc)</b>	<b>pag.</b>	<b>15</b>
<b>Art.9-5</b>	<b>Ristrutturazione edilizia (Re)</b>	<b>pag.</b>	<b>15</b>
<b>Art.9-6</b>	<b>Ristrutturazione urbanistica (Ru)</b>	<b>pag.</b>	<b>15</b>
<b>Art.9-7</b>	<b>Nuova costruzione e Demolizione</b>	<b>pag.</b>	<b>16</b>
<b>Art.9-8</b>	<b>Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere</b>	<b>pag.</b>	<b>16</b>
<b>Art.9-9</b>	<b>Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio</b>	<b>pag.</b>	<b>17</b>
<b>Art.9-10</b>	<b>Mutamento di destinazione d'uso</b>	<b>pag.</b>	<b>17</b>
<b>Art.9-11</b>	<b>Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate</b>	<b>pag.</b>	<b>18</b>
<b>Art.9-12</b>	<b>Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero</b>	<b>pag.</b>	<b>18</b>
<b>Art.9-13</b>	<b>Realizzazione di opere interne</b>	<b>pag.</b>	<b>19</b>
<b>Art.9-14</b>	<b>Realizzazione di impianti tecnologici</b>	<b>pag.</b>	<b>19</b>
<b>Art.9-15</b>	<b>Realizzazione di volumi tecnici</b>	<b>pag.</b>	<b>19</b>
<b>Art.9-16</b>	<b>Realizzazione di parcheggi</b>	<b>pag.</b>	<b>19</b>
<b>Art.9-17</b>	<b>Interventi di tutela e sviluppo urbano</b>	<b>pag.</b>	<b>19</b>
<b>Art.9-18</b>	<b>Interventi minori</b>	<b>pag.</b>	<b>20</b>
<b>Art.9-19</b>	<b>Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>	<b>pag.</b>	<b>20</b>
<b>Art.10</b>	<b>Urbanizzazione primaria</b>	<b>pag.</b>	<b>20</b>
<b>Art.11</b>	<b>Urbanizzazione secondaria</b>	<b>pag.</b>	<b>21</b>
<b>Capo IV</b>	<b>Usi del territorio</b>	<b>pag.</b>	<b>22</b>
<b>Art.12</b>	<b>Criteri generali relativi agli Usi del territorio</b>	<b>pag.</b>	<b>22</b>
<b>Art.13</b>	<b>Mutamento della destinazione d'uso</b>	<b>pag.</b>	<b>23</b>
<b>Art.14</b>	<b>Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati</b>	<b>pag.</b>	<b>24</b>
<b>Titolo II</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>Art.15</b>	<b>Modalità di attuazione</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>Art.16</b>	<b>Intervento diretto</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>Art.17</b>	<b>Piano urbanistico attuativo</b>	<b>pag.</b>	<b>27</b>
<b>Art.17-1</b>	<b>Programmi Integrati di Intervento</b>	<b>pag.</b>	<b>27</b>
<b>Titolo III</b>	<b>NORME DI ZONA</b>	<b>pag.</b>	<b>34</b>
<b>Capo I</b>	<b>Divisione in zone</b>	<b>pag.</b>	<b>34</b>
<b>Art.18</b>	<b>Suddivisione del territorio comunale – le macro aree</b>	<b>pag.</b>	<b>34</b>
<b>Capo II</b>	<b>L'area del centro storico</b>	<b>pag.</b>	<b>35</b>
<b>Art.19</b>	<b>L'area del centro storico-zona di carattere storico e di pregio ambientale</b>	<b>pag.</b>	<b>35</b>
<b>Art.19-1</b>	<b>Modalità di attuazione degli interventi</b>	<b>pag.</b>	<b>35</b>
<b>Art.19-2</b>	<b>Unità minime di intervento</b>	<b>pag.</b>	<b>35</b>
<b>Art.19-3</b>	<b>Disciplina delle destinazioni d'uso</b>	<b>pag.</b>	<b>36</b>
<b>Art.19-4</b>	<b>Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio</b>	<b>pag.</b>	<b>37</b>
<b>Art.19-5</b>	<b>Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi</b>	<b>pag.</b>	<b>37</b>
<b>Capo III</b>	<b>L'area dello scenario urbano</b>	<b>pag.</b>	<b>41</b>
<b>Art.20</b>	<b>Tessuto Residenziale consolidato</b>	<b>pag.</b>	<b>41</b>
<b>Art.21</b>	<b>Tessuto di trasformazione residenziale della precedente</b>		

	pianificazione urbanistica di completamento	pag.	42
Art.21.1	Aree residenziali di trasformazione interne al limite dell'urbanizzato	pag.	44
Art.21.2	Aree di trasformazione ed espansione prevalentemente residenziali	pag.	45
Art.22	Tessuto Produttivo	pag.	47
Art.22-1	Tessuto Produttivo industriale artigianale consolidato	pag.	47
Art.22-2	Tessuto Produttivo industriale artigianale di trasformazione	pag.	49
Capo IV	Tessuto agricolo e ambientale	pag.	51
Art.23	Criteri generali per il tessuto agricolo - ambientale	pag.	51
Art.23.1	Corridoi per la connettività ambientale e sviluppo del sistema forestale	pag.	53
Art.24	Il tessuto agricolo-ambientale a salvaguardia dell'abitato di Interesse Comunale - IC	pag.	54
Art.25	Il tessuto agricolo-ambientale extraurbano –Consolidamento e riqualificazione	pag.	54
Capo V	Mobilità	pag.	56
Art.26	Zone per la viabilità stradale	pag.	56
Art.26-1	Impianti stradali di distribuzione carburanti ad uso pubblico	pag.	56
Capo VI	Zone a vincolo speciale	pag.	59
Art.27	Fasce di rispetto stradale	pag.	59
Art.28	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag.	59
Art.29	Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti	pag.	60
Art.30	Fasce di rispetto impianti tecnologici e trattamento delle acque	pag.	60
Art.31	Fascia di rispetto cimiteriali	pag.	61
Art.32	Siti Radio Base	pag.	61
Art.33	Rispetto agli elettrodotti	pag.	61
Capo VII	Zone per servizi di interesse generale	pag.	62
Art.34	Piano dei servizi	pag.	62
Art.35	Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico	pag.	62
Art.36	Verde Pubblico	pag.	63
Titolo IV	<b>DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE</b>	pag.	64
Capo I	Norme finali	pag.	64
Art.37	Disposizione per le lottizzazioni approvate	pag.	64
Art.38	Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia	Pag.	64
Art.39	Immobili condonati	pag.	64
Art.40	Edifici in contrasto con il PGT	pag.	64
Art.41	Componente geologica del PGT	pag.	65
Capo II	Norme transitorie	pag.	66
Art.42	Permessi e autorizzazioni precedenti l'adozione del piano	pag.	66
Art.43	Osservanza delle Leggi Regionali e Statali	pag.	66

**PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – LE NORME**  
**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****Capo I - Generalità****Art. 1 Rapporti del Piano delle regole con il Piano del Governo del Territorio**

1. 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 – di durata cinque anni - che non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- b) il piano dei servizi le cui previsioni concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile
- c) il piano delle regole le cui indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

**Art. 2 Finalità del Piano delle Regole - Ambito di applicazione**

1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado
- d) individua, in ordine all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, definito dallo specifico studio allegato al PGT, norme e prescrizioni;
- e) individua:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;
- 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela.

3. Il piano delle regole definisce altresì, le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;

- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente;
- 2) recepisce i contenuti dei piani territorialmente sovraordinati;

b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. il piano delle regole detta la disciplina dell'uso del suolo – in ambito comunale - per ogni intervento che comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

6. Il presente Piano delle Regole, integra e completa il proprio contenuto prescrittivi unitamente agli elaborati grafici connessi al Piano - di cui all'articolo successivo - anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente.

### **Art. 3 Elaborati costituenti il Piano delle Regole**

- **PR0 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – LE NORME**
- **PR1 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL CENTRO STORICO scala 1:1.000**
- **PR2 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – SCENARIO URBANO scala 1:2.500**
- **PR3 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – SCENARIO EXTRA URBANO scala 1:5.000**

1. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra tavole a scala differente, sono da intendersi come prevalenti le indicazioni contenute nella tavola a scala con denominatore più piccolo.

2. Nel caso si riscontrino discordanze di qualsiasi tipo fra indicazioni contenute nelle tavole e

indicazioni delle Norme, sono da intendersi come prevalenti quelle contenute nelle Norme.

#### **Art. 4 Facoltà di deroga**

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
2. Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante Generale dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche nel caso di contrasto con le presenti Norme.

### **Capo II - DEFINIZIONI GENERALI**

#### **Art. 5 Funzione di parametri e rapporti urbanistici**

Le prescrizioni di zona stabilite dal Piano esprimono la possibilità di utilizzazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale mediante l'applicazione di parametri e rapporti urbanistici definiti dalle presenti Norme.

#### **Art. 6 Definizione dei parametri urbanistici/edilizi**

##### **1. Superficie territoriale St (mq)**

Superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del Piano, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e dell'aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, con la sola esclusione delle aree e degli spazi compresi in essa che siano già di uso pubblico, e delle eventuali aree destinate dal Piano alla rete principale della viabilità.

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

Superficie del lotto edificabile, costituito da uno o più mappali contigui catastalmente individuati come a medesima proprietà e oggetto di unica domanda di autorizzazione o permesso; ovvero quella parte della superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, ottenuta detraendo dalla superficie territoriale (St) le aree per l'urbanizzazione primaria (S1) e secondaria (S2).

##### **3. Superficie coperta Sc (mq)**

Parte della superficie fondiaria (Sf) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra che abbiano copertura con intradosso ad una quota maggiore di 1,10 ml. da terra, orizzontale. E' inoltre compresa quella parte degli sporti e degli aggetti chiusi ed aperti che sporge più di m. 1,20 dal filo esterno del muro perimetrale. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale, compresi i volumi tecnici o quelli destinati al ricovero di autoveicoli da realizzare fuori terra.

##### **4. Superficie a verde Sv (mq)**

Parte della superficie fondiaria (Sf) da destinare alla naturale filtrazione del terreno vegetale, che non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione o opera, dentro o fuori terra, fissa o mobile, principale o accessoria, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

##### **5. Superficie lorda di pavimento Slp (mq)**

La Superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in mq, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio con riferimento alla definizione di Sc misurate al lordo di tutti gli elementi verticali: murature, vano ascensore, scale, ballatoi di accesso, cavedi per impianti tecnici.

#### 5.1 Comprende:

- a) la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile inclusi i soppalchi ed i piani seminterrati, uffici od attività produttive o commerciali e comunque se agibili con permanenza anche temporanea di persone; gli ambienti ubicati ai piani interrati e seminterrati non possono essere adibiti a spazi di abitazione ("residenza") ai sensi del vigente R.L.I.;
- b) le superfici degli aggetti, balconi, terrazze chiusi sui quattro lati anche a vetri e porticati a formazione di veranda;
- c) la Slp dei sottotetti si computa nel caso in cui l'altezza media ponderale risulti pari a 2,40 ml, escludendo dal computo le zone di sottotetto con altezza inferiore a 1,50 ml, come prescritto dalla legislazione vigente.

5.2 - Ai fini del computo della Superficie lorda di pavimento, non rientrano nel calcolo della stessa i seguenti manufatti, per i quali è comunque previsto il limite massimo pari al 25% della Slp complessiva (con esclusione delle zone agricole normate al successivo art. 24):

- a) porticati pubblici e di uso pubblico; i portici privati negli edifici residenziali; logge rientranti; le superfici dei volumi tecnici emergenti dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile adibiti a vani scala, vani ascensore, etc.;
- b) spazi accessori strettamente inerenti all'edificio, all'interno della Sc del corpo principale, interrati o al piano terreno, quali locali - caldaia, cantine, lavanderia, depositi ed altri servizi tecnici dell'edificio qualora siano interrati o seminterrati, a condizione che l'altezza (soletta compresa) non ecceda di m. 1,10 dalla quota determinata come al successivo comma 11 e la cui destinazione d'uso non comporti la permanenza, anche temporanea, di persone; per i locali lavanderia è prevista la permanenza di persone (seppur temporanea) ai sensi del vigente R.L.I.;
- c) dei locali accessori di cui sopra, qualora si rendesse necessario l'edificazione fuori terra allo scopo di consentire lo scarico naturale degli stessi nella fognatura comunale o a causa della presenza di acqua nell'immediato sottosuolo, detti locali accessori si intendono esclusi dal computo della Slp, purché la loro altezza netta interna (intesa come netta media ponderale interna), non sia superiore a ml, 2,40 e la quota dell'estradosso del loro solaio (soletta compresa) non superi i ml. 2,80 rispetto la quota 0,00 media del terreno;
- d) accessori, anche staccati dall'edificio, nella misura massima di del 25% della superficie lorda di pavimento edificabile;
- e) autorimesse e box pertinenziali fuori terra staccati dall'edificio (come definito dalla Legge n.122/89), purché la loro altezza netta interna, non sia superiore a ml, 2,40 e la quota dell'estradosso del loro colmo non superi i ml. 2,80 rispetto la quota 0,00 media del terreno;
- f) i sottotetti non abitabili, la cui destinazione d'uso deve essere conforme ai contenuti del vigente R.L.I..

5.3 Le autorimesse ricavate all'interno della Sc del corpo principale, interrate o al piano terreno (come

definito dalla Legge n.122/89) non realizzano s.l.p. computabile.

## 6. Volume V (mc)

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze lorde computate da pavimento a pavimento ad eccezione dell'ultimo piano abitabile la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio, se orizzontale, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati, a cui va conteggiata la somma dei prodotti delle superfici degli accessori di cui all'art. 5.2 per le rispettive altezze lorde computate da pavimento a pavimento, ovvero come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati.

6.1 Sul territorio comunale non è ammesso il trasferimento di volume edificabile.

## 7. Superficie per l'urbanizzazione primaria S1 (mq)

Superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono necessario completamento all'edificazione. Le urbanizzazioni primarie, sono:

- a) strade;
- b) spazi di sosta o di parcheggio pubblico;
- c) rete fognaria ed opere annesse e connesse;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) illuminazione pubblica;
- g) spazi di verde attrezzato al servizio delle abitazioni (pubblico o ad uso pubblico).
- h) rete di telecomunicazione;

Per tutte le aree fabbricabili, e qualunque sia la destinazione d'uso (ad eccezione delle zone agricole), le presenti norme tecniche di attuazione subordinano ogni edificazione all'esistenza o all'esecuzione dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria.

## 8. Superficie per l'urbanizzazione secondaria S2 (mq)

Superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria quali:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo (elementari e medie);
- c) attrezzature collettive (amministrative, culturali, religiose, sociali, sanitarie);
- d) attrezzature sportive;
- e) verde pubblico attrezzato e naturale.

## 9. Superficie minima d'intervento Sm (mq)

Superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del PGT.

## 10. Superficie permeabile Sp (mq)

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, dentro o fuori terra, fissi o mobili, principali o accessori, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile del terreno.

## 11. Altezza massima degli edifici H (m)

- Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per zona; per i garages, l'altezza minima interna è quella stabilita dal DM 01/02/1986 e a confine secondo i parametri del comma 5.2 e)

- Ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati e dai confini, e in termini generali di definizione, l'altezza di un edificio è intesa come l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato o porzione di fronte, data dalla differenza fra la quota della intersezione dell'estradosso superiore del solaio di copertura (ultimo solaio orizzontale) - con la fronte misurata nel punto più alto - e la quota del piano del marciapiede, ossia la quota media del tratto di marciapiede esterno all'edificio. Nel caso di ultimo piano privo di soletta di copertura l'altezza massima dell'edificio è quella misurata sul fronte più alto tra l'estradosso superiore del marciapiede e la linea di attaccatura tra muratura verticale e gronda del tetto.  
Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto si assume la quota media della strada pubblica e/o privata nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà.
- Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa e dell'altezza media, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 25% dell'intero perimetro del lotto; in questi casi, le altezze vanno misurate a partire dalla quota di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.
- Un rilevato funzionale alla riduzione delle pendenze delle rampe di accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerato ai fini delle misure sull'altezza ammessa e dell'altezza media, a condizione che il terreno riportato per la formazione del rilevato non superi 1,10 ml di altezza.
- L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 ml, con possibilità di ridurre a 2,40 ml nei corridoi, disimpegni e bagni.
- Per rustici, centrali termiche, l'altezza minima interna è stabilita in 2,20 ml salvo disposizioni del RLI. Negli edifici adibiti ad uso produttivo – tranne per uffici e direzionale - l'altezza minima interna è stabilita in 3,00 ml, fatto comunque salvo il parere della competente autorità sanitaria.
- L'altezza max all'estradosso del colmo più alto consentita per edifici accessori realizzati in aderenza di confine dovrà essere ml 2,80 misurata dalla quota 0.00 del terreno.

#### 12. Distacco tra edifici De (m)

- In tutte le zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.
- Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00. La norma non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge).
- Nella zona del Centro Storico di cui al successivo Titolo III, Capo II, in caso di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori

a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, (solo nel caso in cui non siano previsti sopralzi e/o maggiori altezze rispetto alla situazione esistente), considerati senza tenere conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale e comunque non superiori a ml. 1,20 di aggetto.

### 13. Distanza dei confini Dc (m)

- Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un corpo di fabbrica dai confini del lotto edificabile. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.
- La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
- Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal primo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, e ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 2,80 di altezza (misurata all'estradosso del colmo più alto), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.
- Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.
- E' consentita l'edificazione in fregio al confine con spazi privati di autorimesse private e di spazi accessori nelle zone residenziali consolidate, di cui al successivo art. 20, aventi altezza massima di 2,80 ml (misurata all'estradosso del colmo più alto; tale edificazione dovrà avere un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi.
- Qualora tali opere ricadano in area del centro storico anche in regime di subdelega, sarà possibile la costruzione con copertura a due o più falde. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00.
- Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

### 14. Arretramento delle strade As (m)

- Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie di ingombro del lotto edificabile dal ciglio stradale delimitante la zona destinata alla viabilità, costituita dagli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendenti dunque, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, ecc.

- Sono computabili al fine del raggiungimento dell'arretramento richiesto dal Piano, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata e di uso pubblico.
- Le distanze previste non si applicano nel caso di piano attuativo e nel caso in cui particolari condizioni di allineamento giustificano una deroga ai valori previsti. La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici e insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte nella presente normativa, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 5,00 ml per lato per strade di larghezza inferiore ai 7,00 ml, di 7,50 ml per lato per strade di grandezza compresa tra i 7 e i 15 ml.
- Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dalle strade.

#### 15. Standard

- Quote per abitante di aree da destinarsi ad uso pubblico negli insediamenti di trasformazione. È indicata in mq/ab nelle aree prevalentemente residenziale e in termini percentuali di Sf o s.l.p. per altre destinazioni.

#### Art. 7 Definizione dei rapporti urbanistici/ecologici

##### 1. **Indice di densità edilizia territoriale It (mc/mq)**

Rapporto massimo tra volume costruibile (V) e superficie territoriale (St) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.

##### 2. **Indice di densità edilizia fondiaria fondiaria If (mc/mq)**

Rapporto massimo tra volume costruibile (V) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.

##### 3. **Indice di utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)**

Rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e superficie territoriale (St) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano.

##### 4. **Indice di utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)**

Rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente, interessata dall'intervento di attuazione del Piano. Con Ufe si intende indice di utilizzazione fondiaria esistente sul lotto già edificato.

##### 5. **Rapporto di copertura Rc (%)**

Rapporto massimo, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

##### 6. **Rapporto verde Rv (%)**

Rapporto minimo, espresso in percentuale, tra superficie a verde (Sv) e superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

##### 7. **Ip indice di permeabilità = $Sp / Sf [Sp / St]$**

Il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

##### 8. **A densità arborea**

Il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme. Per la scelta delle essenze si dovrà fare esplicito riferimento a quelle

autoctone anche su informativa del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

#### **9. Ar densità arbustiva**

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme. Per la scelta delle essenze si dovrà fare esplicito riferimento a quelle autoctone anche su informativa del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

#### **Art. 8 Aree di pertinenza**

1. Aree, fondiarie e territoriali, utilizzate per l'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano e dai suoi strumenti di attuazione.
2. Un'area di pertinenza è satura quando sia stata esaurita la possibilità edificatoria derivante dall'applicazione su di essa degli indici urbanistici prescritti dal Piano.
3. L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, le relative aree di pertinenza.
4. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.
5. Il proprietario ha l'obbligo di trascrivere, a propria cura e spese, il vincolo di pertinenza.
6. Si considera area di pertinenza degli edifici esistenti, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano, l'area di proprietà alla data di adozione dello stesso, costituita dall'insieme dei mappali contigui catastalmente individuati come appartenenti al medesimo proprietario.

### **Capo III - Disciplina degli interventi edilizi e sull'ambiente**

#### **Art. 9 Categorie di intervento urbanistico - edilizio**

In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.

Le modalità d'intervento sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria (M1)
- manutenzione straordinaria (M2)
- risanamento conservativo (Rc)
- restauro (R)
- ristrutturazione edilizia (Re)
- ristrutturazione urbanistica (Ru)
- demolizione senza ricostruzione (D)
- nuova costruzione (Nc).

Le opere o interventi particolari sono i seguenti:

- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso;
- realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- destinazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- realizzazione di opere interne;
- realizzazione di impianti tecnologici;
- realizzazione di pertinenze;
- realizzazione di volumi tecnici;
- realizzazione di parcheggi;
- interventi di tutela e sviluppo del verde urbano.

#### **Art. 9-1 Manutenzione ordinaria (M1)**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti. La realizzazione di tali interventi è libera, ad eccezione degli interventi nel Centro Storico di cui al successivo Titolo III, Capo II, per i quali è richiesta la comunicazione al Settore Gestione del Territorio del Comune – Edilizia Privata.

A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:

- riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari;
- riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico - sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse;
- riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti;
- riparazione delle recinzioni;
- ripassatura del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto, che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno;
- riparazione e rifacimento dei torrini fumaioli;
- riparazione e rifacimento di manti impermeabili;
- riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici;
- riparazione di infissi esterni, grondaie , pluviali e simili;
- riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto;
- distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici;
- esecuzione di rappezzati di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici;
- riparazione di cornicioni di gronda;
- ritinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti;
- sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colori;

- sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe caratteristiche di quelli preesistenti;
- interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici industriali ed artigianali.

#### **Art. 9-2 Manutenzione straordinaria (M2)**

1. Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

#### **Art. 9-3 Restauro (R)**

1. interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il tipo di intervento prevede a titolo esemplificativo:
  - a) il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
    - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
    - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri.
  - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
  - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo

d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Ir 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

#### **Art. 9-4 Risanamento conservativo (Rc)**

1. Costituiscono interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Ir 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

#### **Art. 9-5 Ristrutturazione edilizia (Re)**

1. Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2. Nel caso in cui la totale demolizione e ricostruzione rispetti l'impronta al suolo dell'edificio demolito, non si applicano le norme relative alle distanze ed altezze di cui al precedente art.6.

3. Nel caso in cui la totale demolizione e ricostruzione non rispetti l'impronta al suolo dell'edificio demolito dovranno essere applicate le norme relative alle distanze ed altezze di cui al precedente art. 6, ad eccezione degli interventi motivati dall'interesse pubblico (miglioramento della viabilità, della visibilità di un incrocio, ecc.).

4. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Ir 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

#### **Art. 9-6 Ristrutturazione urbanistica (Ru)**

Costituiscono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tali interventi sono soggetti a permesso edilizio convenzionato o eventualmente, a piano urbanistico attuativo ai sensi delle vigenti normative.

**Art. 9-7 Nuova costruzione e Demolizioni**

1. Costituiscono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite di cui dai numeri 9.1 ai numeri 9.6 alle lettere precedenti e precisamente:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto e);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- e) gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2. Rientrano in tale categoria anche gli:

- a. *interventi di ampliamento*, ovvero interventi riguardanti un complesso di opere che hanno lo scopo di realizzare un aumento di volume dell'organismo edilizio esistente mediante un incremento nella superficie coperta ed eventualmente in altezza dell'organismo edilizio stesso;
- b. *interventi di sopraelevazione*, ovvero interventi riguardanti un complesso di opere che hanno lo scopo di realizzare un aumento di volume dell'organismo edilizio esistente mediante un incremento in altezza dello stesso;
- c. *interventi di demolizione*, interventi riguardanti le opere necessarie a demolire in tutto o in parte un organismo edilizio, aventi come effetto una diminuzione di volume dello stesso.

3. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a permesso di costruire o a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

**Art. 9-8 Opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere**

1. Sono soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, purché conformi alle

prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalle normative vigenti, le opere di demolizioni, di reinterri e di scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

**Art. 9-9 Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.**

1. Per barriere architettoniche si intendono:
  - a. gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
  - b. gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
  - c. la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.
2. I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in conformità alla disciplina tecnica vigente a livello nazionale e regionale volta a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, la visitabilità, degli edifici stessi ai soggetti portatori di *handicap*.
3. In base alla stessa normativa vigente la progettazione deve comunque prevedere:
  - a. gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
  - b. idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
  - c. almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
  - d. l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe privi di gradini.
4. Tali interventi se realizzati all'interno degli edifici sono soggette a relazione asseverata di un progettista abilitato.
5. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

**Art. 9-10 Mutamento di destinazione d'uso**

1. Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici senza opere edilizie è assoggettato al regime di cui al successivo art. 13.
2. I cambi di destinazione d'uso di edifici esistenti sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà classificato nelle tipologie della ristrutturazione edilizia.
3. Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle presenti norme ed alle indicazioni del Documento di Piano.

**Art. 9-11 Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate**

1. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Ir 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.
2. Tutte le recinzioni devono essere di altezza non superiore a 2,00 ml, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 ml, misurata dalla quota naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
3. Sono ammesse parti cieche tranne non verso spazi pubblici.
4. I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 1,50 ml, con adeguato smusso. I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.
5. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente all'interno della proprietà privata.
6. I muri di cinta esistenti, presenti nell'area del centro storico in caso di manutenzione ordinaria e/o straordinaria potranno essere mantenuti in deroga alla presente norma e comunque nel limite della garanzia della sicurezza della circolazione veicolare.
7. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di 3,00 ml su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.
8. Nelle zone del sistema agricolo e ambientale di cui al successivo Titolo III, Capo IV, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati.
9. In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.
10. La Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate potrà comunque essere sottomessa a prescrizioni specifiche connesse con esigenze di sicurezza della circolazione veicolare.

**Art. 9-12 Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.**

1. Ai sensi delle normative vigenti sono soggette a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle normative vigenti, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

**Art. 9-13 Realizzazione di opere interne.**

1. queste opere sono ritenute tali a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

**Art. 9-14 Realizzazione di impianti tecnologici**

1. Si intendono gli impianti tecnologici che non si rendano indispensabili a seguito della revisione di impianti esistenti.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

**Art. 9-15 Realizzazione di volumi tecnici**

1. Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo dell'edificabilità ammessa, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree/edifici vincolati ai sensi della normativa vigente per i quali occorre provvedimento abilitativo esplicito, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi della vigente Lr 12/05 e s.m. e i. Titolo I CAPI II e III.

**Art. 9-16 Realizzazione di parcheggi**

1. Ai sensi della normativa vigente, i parcheggi di pertinenza sono realizzabili con DIA o Permesso di Costruire nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato o al piano terreno dei fabbricati o in deroga alle norme dei piani urbanistici.

**Art. 9-17 Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano**

1. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,50, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), con esclusioni di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad un nulla - osta del Settore Gestione del Territorio. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnata da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.
2. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.
3. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi

progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature di pregio esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

4. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; le essenze utilizzate dovranno appartenere alle specie autoctone della zona compatibili con le indicazioni delle essenze indicate dall'Ente Parco; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

#### **Art. 9-18 Interventi minori**

1. Sono considerati minori i seguenti interventi:
  - a) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - b) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
  - c) strutture temporanee di cantiere.
2. Tali interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo purché nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza del cantiere, della sicurezza degli impianti e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004.

#### **Art. 9-19 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Gli interventi di Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti sono esclusi sull'intero territorio comunale.
2. Saranno considerati ammissibili soltanto gli interventi autorizzati con la previgente normativa comunale prima dell'adozione del PGT .

#### **Art. 10 Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Tali opere sono, anche ai sensi delle normative vigenti;
  - a) strade residenziali:  
le strade, che devono essere idonee al transito veicolare, al servizio, interno e per l'allacciamento alla viabilità principale, dei lotti edificabili.
  - b) spazi per la sosta e per il parcheggio:  
spazi pubblici necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, al servizio e in rapporto alle caratteristiche dei singoli insediamenti.

## c) rete della fognatura:

rete costituita da tutti i manufatti adibiti alla raccolta e allo scorrimento delle acque nere e meteoriche fino all'allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana nonché dagli impianti di depurazione o di primo trattamento relativi.

## d) rete dell'acquedotto:

rete costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.

## e) rete dell'energia elettrica e del gas:

rete costituita dagli impianti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi produttivi e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale urbana.

## f) cavedi multiservizi e cavidotti – in generale - per il passaggio di reti.

## f) pubblica illuminazione:

rete costituita dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

## g) rete telefonica:

rete costituita dagli impianti per l'allacciamento dei singoli insediamenti ai servizi telefonici generali.

## h) Spazi di verde attrezzato:

spazi, in prossimità e al servizio delle abitazioni, mantenute a verde con alberature, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco e il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

**Art. 11 Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile della comunità.

2. Tali opere previste dalle normative vigenti: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

**Capo IV- Usi del Territorio****Art. 12 Criteri generali relativi agli Usi del territorio**

1. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per il tessuto storico, per i tessuti esistenti e di completamento, per le aree di espansione/trasformazione, per il tessuto agricolo e ambientale, sono articolati nei quattro raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

**U1 Funzioni abitative**

U1/1 Abitazioni residenziali;

U1/2 Residence e abitazioni collettive.

**U2 Funzioni terziarie**

U2/1 Commercio al dettaglio – unità di vicinato (superficie di vendita fino a 150 mq);

U2/2 Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq ed espositiva fino a 1.500 mq

U2/3 Commercio al dettaglio – media struttura di vendita (superficie di vendita da 150 mq fino a 1500 mq) ;

U2/4 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero);

U2/5 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi privati alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato);

U2/6 Artigianato di servizio;

U2/7 Banche e sportelli bancari;

U2/8 Commercio all'ingrosso;

U2/9 Complessi direzionali.

**U3 Funzioni produttive manifatturiere**

U3/1 Artigianato produttivo e industria;

U3/2 Depositi e magazzini.

**U4 Funzioni agricole**

U4/1 Abitazioni agricole;

U4/2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola;

U4/3 Impianti produttivi agro-alimentari;

U4/4 Impianti zootecnici intensivi;

U4/5 Attrezzature agrituristiche.

**U5 Attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico/generale**

U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura;

U5/2 Sedi istituzionali e amministrative;

U5/3 Attrezzature di interesse comune civile e religioso;

U5/4 Attrezzature sportive e per il tempo libero;

U5/5 Scuole dell'obbligo;

U5/6 Attrezzature sociali e assistenziali;

U5/7 Attrezzature sanitarie, diagnostiche;

U5/8 Impianti tecnologici.

2. Negli articoli successivi del Titolo III, Capi II, III, IV relativi alle previsioni per il Tessuto storico,

per i Tessuti consolidati, per il Sistema agricolo e ambientale, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

3. Negli articoli successivi del Titolo III nel caso di attuazione del PGT mediante piani attuativi sono indicati gli Usi del territorio ammessi, da definire come distribuzione nella formulazione dei singoli piani.

4. Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Settore Gestione del Territorio.

5. Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

6. Gli usi commerciali al dettaglio sono ammessi solo nella dimensione dell'unità di vicinato (max 150mq).

7. Non sono ammesse sul territorio le medie strutture di vendita. L'unica media struttura di vendita esistente sul territorio e pertanto ammessa è opportunamente evidenziata con Rif. elaborato PR2 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – SCENARIO URBANO scala 1:2.500.

8. Non sono ammesse sul territorio attività di logistica.

#### **Art. 13 Mutamento della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, ovvero dal permesso di costruire rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 25% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

3. Nel Tessuto residenziale consolidato di cui al successivo Titolo III, Capo III, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, purché gli stessi *usi* siano previsti dalla normativa specifica di zona, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, ma soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune ai sensi della normativa vigente. Il mutamento di destinazione d'uso nelle aree di trasformazione è anche ammesso nell'ambito di piani attuativi in corso d'esecuzione e non muta la qualificazione dell'intervento purché gli stessi *usi* perseguiti siano previsti dalla normativa specifica di zona.

4. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, purché gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

**Art. 14 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati**

1. In tutte le nuove costruzioni (di cui al precedente art. 9-7) vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva. In tale tabella sono inoltre riportate le dotazioni minime di parcheggi pubblici P2 da ricavare all'interno dei piani urbanistici attuativi.

2. Le dotazioni di parcheggi P1 per le Zone pubbliche di interesse generale sono indicate nelle specifiche norme di zona.

Usi	P1	P2
Funzioni abitative (U1/1,U1/2)	10 mq/100 mc	1 mq/33 mq Slp
Commercio al dettaglio (U2/1, U2/2, U2/3)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Pubblici esercizi (U2/4)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Terziario diffuso (U2/5)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Artigianato di servizio (U2/6)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Attrezzature culturali e sedi rappresentative (U5/1, U5/2)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Banche e sportelli bancari (U2/7)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Commercio all'ingrosso (U2/8)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Su
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U5/1, U5/4)	10 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Complessi Direzionali (U2/9)	15 mq/100 mc	5 mq/10 mq Slp
Usi produttivi (U3,U4/3-4-5)	10 mq/100 mc	5% St o Sf

3. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse.

4. Per le dotazioni di P1 relative agli usi produttivi U3, U4/3, U4/4, U4/5, il 30% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto di proprietà, realizzabile:

- all'esterno del perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, che pur rimanendo di proprietà privata consentirà una netta suddivisione con l'uso privato della restante dotazione;
- all'interno del perimetro della recinzione, in promiscuità con la restante dotazione di pertinenza, ma con chiara identificazione degli spazi resi a disponibilità pubblica con opportuna segnaletica orizzontale e/o verticale.

La manutenzione, il controllo e la regolamentazione saranno a carico della proprietà.

5. Per le dotazioni di P1 relative agli usi commerciali e direzionali U2/3, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, il 50% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto di proprietà, realizzabile:

- all'esterno del perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, che pur rimanendo di proprietà privata consentirà una netta suddivisione con l'uso privato della

restante dotazione;

b. all'interno del perimetro della recinzione, in promiscuità con la restante dotazione di pertinenza, ma con chiara identificazione degli spazi resi a disponibilità pubblica con opportuna segnaletica orizzontale e/o verticale.

6. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (esempio: cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili), per cui sono richiesti solo parcheggi P2, questi non devono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria.

7. Le quantità di cui ai precedenti commi sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente piano. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

**TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO****Art. 15 Modalità di attuazione**

1. Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante gli strumenti di programmazione e pianificazione urbanistica attuativa previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, nonché mediante intervento diretto, nel rispetto delle modalità prescritte dalle presenti Norme per ciascuna zona in cui è articolato il territorio comunale, e secondo il contenuto e le previsioni del Documento di Piano.

**Art. 16 Intervento diretto**

1. Per intervento si intende ogni intervento urbanistico – edilizio di attuazione del Piano, soggetto a rilascio di Permesso di costruire, che, per quanto previsto dalla vigente legislazione statale e regionale nonché dalle presenti Norme, non richiede la preventiva formazione di un Piano urbanistico attuativo.

2. Gli interventi diretti riguardano in generale le opere che comportano edificazione, riedificazione o trasformazione dell'edificato, o comunque dell'uso del suolo e del sottosuolo, che abbiano rilievo urbanistico e siano configurabili come interventi di attuazione del PGT generale, quali ad esempio: opere di urbanizzazione, interventi di ristrutturazione, di demolizione, di ricostruzione o di nuova edificazione, modificazione nelle destinazioni d'uso, opere di arredo urbano, di sistemazione di spazi esterni, di sistemazione a verde, di recinzione permanente.

3. Gli interventi diretti sono soggetti al rilascio di Permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività con le modalità previste dalla normativa vigente e in relazione alla loro caratteristiche di cui al precedente art.9 .

4. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al solo preavviso da parte dell'operatore all'Amministrazione Comunale, da effettuarsi almeno 10 giorni prima dell'intervento.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sono soggetti a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi della normativa vigente.

6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal Permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge all'epoca del rilascio. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

7. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 25% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

8. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a Permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività sono soggetti rispettivamente al medesimo Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività.

9. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili senza opere edilizie, nei tessuti esistenti e di completamento ammessi dalla normativa specifica di zona si rifanno alle disposizioni di cui al

precedente art. 13.

10. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, consentito per gli usi con uguale Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

11. Gli interventi diretti possono essere soggetti a permesso di costruire convenzionato mirato all'impegno per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di pubblico e/o di particolari organizzazioni interne al comparto oggetto di intervento, ai sensi della vigente normativa statale e regionale.

#### **Art. 17 Piano urbanistico attuativo**

1. Per Piano urbanistico attuativo (P.A.) si intende uno strumento urbanistico, di iniziativa pubblica o privata, la cui formazione ed approvazione preliminare agli atti concessori si rende necessaria, al fine di garantire, in determinate aree e zone del territorio comunale, una corretta e articolata attuazione delle previsioni di Piano del Governo del Territorio (PGT).

2. Il PGT si attua mediante Piano urbanistico attuativo nei casi e per gli interventi in cui ciò sia previsto dalla vigente legislazione statale e regionale o dalle presenti Norme.

3. I piani urbanistici attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale vigente, e ad essa devono essere conformi i loro contenuti. L'approvazione è quella prevista dalla vigente legislazione statale e regionale.

4. E' facoltà dei privati predisporre un Piano urbanistico attuativo anche nei casi in cui ciò non sia richiesto espressamente dalle presenti Norme.

5. I piani attuativi devono essere corredati con la documentazione prevista dalla vigente legislazione statale e regionale; in particolare sarà obbligo del Proponente sottoporre a valutazione d'incidenza tutti quei progetti previsti all'interno o in adiacenza sia dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che delle Zone a Protezione Speciale (ZPS).

6. Per le aree residenziali aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 30 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione. Le specifiche del presente comma vanno rispettate anche per le aree soggette a permesso di costruire convenzionato di cui al successivo art. 21-1.

#### **Art. 17-1 Programmi integrati di intervento**

1. Nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano si promuove la formazione di programmi integrati di intervento – PII - al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio comunale.

2. Il programma integrato di intervento è un piano attuativo – pertanto si attiene anche ai parametri di cui al precedente art. 17 - caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e

paesaggistica. Per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal PII.

La pluralità di destinazioni va, pertanto, intesa come compresenza nel PII destinati ad usi diversi.

La pluralità di funzioni va, invece, riferita all'insieme degli obiettivi che il programma persegue, tra i quali sono ad esempio da ricomprendere, oltre a quelli destinati alla residenza, commercio, funzioni terziarie e direzionali, attività produttive, ecc., altresì quelli legati alla realizzazione e al potenziamento delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (infrastrutture per la mobilità, servizi scolastici, socio-sanitari. Uffici postali, ecc.) e quelli relativi alla riqualificazione ambientale (essenzialmente finalizzati a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore – aria, acqua, suolo, rumore), nonché naturalistica e paesistica (ad esempio: sistemazione di aree a verde).

b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. *Pluralità di destinazioni e di funzioni:* per destinazione si deve intendere il complesso di usi principali complementari ed accessori, ammesso per gli interventi previsti dal Programma Integrato.

*Integrazione di diverse tipologie e modalità di intervento:* la norma si riferisce prevalentemente alla gestione e alla modalità di attuazione del PII e vuole coniugare il tradizionale aspetto della scelta sulle destinazioni con l'aspetto più marcatamente gestionale ed operativo, favorendo, tra l'altro il concorso di più soggetti operatori (privati, pubblici, della cooperazione sociale ecc.) e di modalità di finanziamento miste (pubblico/private).

Nel programma potranno dunque essere ricomprese, organicamente, tutte le tipologie edilizie (ad esempio: edificazione a schiera o a condominio, ecc.) e gestionali (ad esempio: edilizia libera, convenzionata, agevolata, ecc.), nonché tutte le modalità d'intervento ammesse in base alla vigente legislazione (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fino alla nuova edificazione).

Inoltre, il Programma può prevedere la realizzazione ed il potenziamento dei servizi primari e secondari nelle diverse possibilità offerte dall'articolazione del Piano dei Servizi.

c) *rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.* La rilevanza territoriale ai fini della riorganizzazione urbana, è da intendersi prioritariamente in senso qualitativo. Il programma acquista rilevanza territoriale, non necessariamente sulla base della sua estensione, ma soprattutto per la significatività degli interventi inclusi, tali da incidere sulla riqualificazione di un intero ambito, urbano, riflettendosi anche oltre i limiti territoriali degli interventi individuati (risolvendo, ad esempio, situazioni territoriali obsolete, di degrado, di carenza di servizi, o apportando miglioramenti ambientali, ecc.); oppure per il carattere strategico (dal punto di vista della localizzazione o significatività nel contesto urbano) dell'area di intervento.

3. Il PII può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.
4. Il PII si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto od in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti.

5. Il PII persegue obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree degradate o dismesse.
6. I programmi integrati di intervento devono assicurare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nella misura prevista dalla vigente legislazione.
7. Il rispetto della dotazione minima di cui al comma 6 è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato rispetto a quelli esistenti.
8. Qualora il programma integrato abbia ad oggetto aree in tutto o in parte destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico e ne preveda una differente utilizzazione, esso deve assicurare il recupero contestuale della dotazione di spazi pubblici in tal modo venuta meno.
9. Gli obblighi relativi al reperimento delle aree di cui ai commi, 7 e 8, possono essere soddisfatti mediante la cessione di aree esterne al perimetro del singolo programma, qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di interesse pubblico debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del programma o comunque contigue o prossime a quest'ultimo, specie laddove sono previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico.
10. In luogo della cessione di aree, così come disciplinata al comma 9, il PII può prevedere, in alternativa alla monetizzazione delle dotazioni di cui al comma 6, l'impegno degli interessati a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo [realizzato con riferimento al Prezziario Opere Edili della Provincia di Milano (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano), nell'aggiornamento disponibile alla data di adozione del PII], sia pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute aumentato del 12,50%. Ai fini della realizzazione di tali opere, l'attribuzione diretta dell'obbligo in tal senso a cura ed onere del soggetto privato attuatore dei P.I.I. non richiede l'esperimento di procedure concorsuali in quanto se il programma prevede la cessione della struttura al comune, la realizzazione da parte del soggetto attuatore si configura come obbligo esecutivo di opera di urbanizzazione, corrispondente agli usuali oneri gravanti sui privati nell'ambito delle convenzioni urbanistiche. Il criterio di equivalenza tra opere sostitutive la cessione e standard urbanistici dovrà essere motivatamente evidenziato nel PII in relazione alle caratteristiche e alla tipologia delle opere stesse ed in considerazione del loro valore venale.
11. Nel caso in cui il PII preveda la monetizzazione, la convenzione di cui ai successivi articoli, dovrà contenere l'impegno del comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree o fabbricati specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici.
12. Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, possono presentare al comune proposte di programmazione integrata, anche sulla scorta dei contenuti del presente documento di inquadramento. I soggetti privati possono presentare proposte di programmi integrati di intervento se aventi la disponibilità di aree od immobili compresi nel relativo ambito di intervento. In caso di disponibilità solo parziale di questi ultimi si prevede la possibilità di avvalersi della vigente disciplina dei comparti edificatori.

13. È condizione dell'approvazione la dichiarazione irrevocabile di assenso di tutti i proprietari, salvo quanto disposto dall'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) ai fini della formazione di comparto edificatorio, equivalendo, in tal caso, l'approvazione del PII a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso contenute.

14. I programmi integrati di intervento possono essere attivati anche attraverso l'utilizzo del project financing.

15. Ai fini dell'adozione o promozione da parte del comune il PII deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione sotto elencata (secondo i disposti all'art. 91 comma 2 della LR 12/05):

- a. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con la individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni) infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
- b. La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, da fornire anche su supporto informatico, e dovrà evidenziare lo stato dei servizi specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione e/o programmate dagli enti competenti (Secondo le indicazioni fornite dal servizio strumenti integrati urbani e territoriali della Direzione Generale Territorio ed Edilizia Residenziale).
- c. Stato di fatto degli ambiti di intervento (da realizzare utilizzando idonee cartografie, purché in scala 1:500 1:1000 o 1:2000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- d. Riferimento alle tavole di PGT vigente ed eventualmente adottato, con la documentazione di cui al successivo comma 15 del presente articolo.
- e. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere. Nell'ambito del progetto planivolumetrico dovranno essere esplicitati, ai sensi della legislazione vigente quali elementi e componenti tipologiche abbiano carattere essenziale, e siano quindi insuscettibili di formare oggetto di varianti al PII.
- f. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile, a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'art. 9 delle presenti norme.

- g. Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- h. Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.
- i. Relazione tecnica contenente in particolare:
- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di:
  - programmazione sovracomunale;
  - dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PII suddivisi tra le diverse funzioni previste dal programma;
  - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
  - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
  - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
  - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica.
- j. Relazione economica sulla fattibilità del programma, che evidenzi in particolare:
- il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
  - il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- k. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.
- l. Nei casi in cui il PII comporti variante urbanistica dovrà essere allegata nei casi previsti dalle circolari attuative della apposita perizia geologica da redigersi secondo le modalità in esse indicate.
- m. Nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel PII rientrino in una delle ipotesi di cui agli allegati A e B del D.P.R. 12 aprile 1996 (Atto di indirizzo e coordinamento in materia di V.I.A. regionale), si rammenta che ai fini dell'espletamento procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica, dovrà essere allegato al PII l'apposito studio previsto dal D.P.R. stesso.
16. A corredo di eventuale proposta iniziale da inoltrare all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:
- a. schema di massima del progetto planivolumetrico di cui al precedente punto 4;

- b. relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla Amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale ;
- c. relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
17. È in facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere motivatamente eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del proprio territorio o dello specifico ambito d' intervento.
18. Il procedimento di approvazione dei programmi integrati di intervento conformi alla strumentazione urbanistica vigente è attivato dalla giunta comunale mediante specifica deliberazione esecutiva da depositarsi, con i relativi allegati, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale affinché chiunque vi abbia interesse possa prenderne visione; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso all'albo pretorio, nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale; nei successivi quindici giorni gli interessati possono presentare osservazioni ed opposizioni.
19. Decorso tale termine, il PII e relativi allegati sono approvati dal consiglio comunale con propria deliberazione, che deve prendere in esame tutte le osservazioni pervenute, motivando, per ciascuna di esse, le determinazioni assunte.
20. Sono fatti salvi i casi previsti all'art. 92, comma 4, della LR 12/2005 e s.m e i. per i quali si applicano le procedure di approvazione previste dalla medesima legge regionale.
21. Possono essere approvati programmi integrati di intervento anche in variante al PGT; in tali casi si applica le procedure di approvazione disciplinate dalla LR 12/05.
22. Al fine di evidenziare il rapporto con le previsioni del PGT, alla deliberazione di approvazione del programma integrato di intervento è allegata una tavola recante l'individuazione dell'ambito compreso nel programma integrato stesso con indicazione delle funzioni insediate, delle volumetrie e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma integrato di intervento, specificando altresì le eventuali varianti apportate agli atti del PGT. Il PII al fine di dimostrare la propria conformità alle previsioni, alle azioni e alle norme di PGT deve allegare adeguata documentazione comprovante.
23. Qualora il programma integrato di intervento modifichi i criteri e gli indirizzi contenuti nel documento di piano e nel presente piano delle regole, il consiglio comunale, con deliberazione analiticamente motivata, assume le proprie determinazioni in sede di ratifica dell'accordo di programma nei casi di applicazione del comma 4, ovvero in sede di adozione dello stesso nei casi di applicazione del comma 8 dell'art. 92 della LR 12/05.
24. Per l'attuazione del PII deve essere sottoscritta tra i soggetti attuatori ed il comune una convenzione avente i contenuti stabiliti dalla vigente legislazione nazionale e regionale. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel PII.
25. Lo schema di convenzione dovrà prevedere idonee garanzie finanziarie (fidejussioni bancarie o assicurative) di valore almeno pari all'importo delle opere che i soggetti attuatori si impegnano a

realizzare, incrementato eventualmente dalle variabili prevedibili (ad esempio: eventuali interessi per il ritardo, variazione dei prezzi, le modalità di collaudo, spese sostenute dall'Amministrazione, etc.), al fine di assicurare l'effettiva esecuzione delle opere stesse, in sintonia con quanto previsto dalla relazione economica, di cui al precedente comma 15, parte integrante della documentazione del PII.

26. Con la medesima convenzione o con ulteriore specifico atto devono essere stabilite le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico realizzate e/o gestite dai soggetti privati ai sensi della comma 2 dell'art. 93 della LR 12/05, in particolare prevedendo gli obblighi a carico del gestore e le relative sanzioni, di trasferimento a terzi e le condizioni per l'eventuale acquisizione del bene da parte del comune.

27. Qualora sia necessario in relazione all'entità od alla rilevanza del PII, l'attuazione degli interventi ivi previsti può essere frazionata in stralci funzionali, preventivamente determinati.

28. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del PII senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione di cui al precedente comma 24, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al PII; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, compreso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

29. Qualora l'inerzia o il rifiuto di sottoscrizione derivi dal comune o comunque da soggetto pubblico partecipante al programma, il privato potrà esperire le ordinarie procedure previste dalla normativa e prassi giurisprudenziale vigente per la formazione di silenzio rifiuto suscettibile di impugnativa avanti i competenti organi giurisdizionali.

30. Per l'approvazione di varianti al PII, si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione (art. 14 LR 12/05).

31. Qualora il programma sia stato approvato tramite accordo di programma, la competenza ad approvarne le varianti spetta, peraltro, al collegio di vigilanza previsto dall'art. 27 LN 142/90.

32. Nel caso di programmi Integrati di Intervento da attuarsi in variante di PGT, la variante relativa sarà promossa dall'Amministrazione Comunale imputando i costi derivanti dalla progettazione al soggetto proponente.

33. In ogni caso eventuali atti relativi al perfezionamento di convenzioni attuative e/o verifiche sui comparti assoggettati a PII, potranno essere sviluppati dall'Amministrazione Comunale con oneri e spese a carico del soggetto proponente.

**TITOLO III NORME DI ZONA****Capo I - Divisione in zone****Art. 18 *Suddivisione del territorio comunale – le macro aree***

1. Il territorio comunale a livello previsionale e normativo è suddiviso in tre macro aree:
  - 1.1 l'area del centro storico;
  - 1.2 l'area dello scenario urbano;
  - 1.3 l'area dello scenario extraurbano.
2. L'area del centro storico racchiude le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale localizzate nella parte baricentrica del tessuto urbano. La delimitazione dell'area del centro storico è stata determinata nella fase cognitiva del PGT in base ai criteri fissati dalla normativa regionale e dalla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento – PTC - del Parco Lombardo della Valle del Ticino di seguito definito PTC del Parco.
3. L'area dello scenario urbano che è limitata amministrativamente dalla definizione del perimetro I.C. Iniziativa Comunale così come identificato dal PTC del Parco.
4. L'area dello scenario extraurbano è quella compresa tra il confine I.C. di iniziativa comunale e il confine amministrativo comunale.

**Capo II L'area del centro storico**

**[Rif. elaborato PR1 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL CENTRO STORICO scala 1:1.000]**

**Art. 19 L'area del centro storico - zona di carattere storico e di pregio ambientale**

1. Il PGT identifica negli elaborati analitici e di progetto con apposita perimetrazione l'ambito del tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Tale ambito ricomprende al proprio interno la zona del tessuto storico e le Attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di cui al presente Titolo III, Capo VII che ricadono all'interno di tale perimetrazione.

**Art. 19-1 Modalità di attuazione degli interventi**

1. In queste zone il PGT si attua in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività), da applicarsi alle unità minime di intervento, di cui al successivo art.19-2, individuate con apposita retinatura negli elaborati grafici.
2. Per le modalità di intervento prescritte negli elaborati grafici, si applicano le definizioni contenute al precedente art.9 e successivi.

**Art. 19-2 Unità minime di intervento**

1. Il PGT definisce la dimensione minima degli interventi da attuarsi nel tessuto storico, prevedendo apposite "unità minime di intervento", relative prevalentemente agli edifici, che risultano individuati nell'elaborato PR 1 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL CENTRO STORICO scala 1:1.000. L'individuazione del centro storico fa riferimento ai criteri previsti dalla normativa vigente.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (M1 ed M2) non è previsto alcun limite dimensionale agli interventi.
3. Per gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia (Re), Demolizione senza ricostruzione (D), di cui al precedente art.9, l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali, comprese le aree pertinenziali, interessate dall'intervento, con le prescrizioni di cui ai successivi artt. 19-5 e 19-6, individuate con specifico simbolo grafico nell'elaborato PR 1 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL CENTRO STORICO scala 1:1.000.
4. In deroga a quanto precedentemente espresso, sono consentiti interventi su parte dell'Unità Minima previo parere favorevole del Settore tecnico comunale. Le deroghe dovranno comunque essere concesse nei casi in cui particolari situazioni proprietarie e/o morfologiche - tipologiche degli edifici consentano interventi limitati a porzioni dell'Unità Minima di Intervento. In ogni caso, tali interventi dovranno:
  - a) riguardare una parte significativa (quantitativamente, morfologicamente e tipologicamente) dell'Unità Minima di Intervento;
  - b) salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie –

soprattutto esteriori degli edifici.

Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato, organico ed integrato.

5. Gli interventi relativi alle unità minime di intervento dovranno inoltre rispettare le disposizioni di carattere generale e la disciplina degli usi di cui ai precedenti art. 12, 13 delle presenti norme.

### **Art. 19-3 Disciplina delle destinazioni d'uso**

#### **1. Destinazioni d'uso funzionali**

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

*Usi previsti:* U1/1, U1/2, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9;

*Usi regolati:* U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9 max 30% Volume esistente U2/6 max 10% Volume esistente;

*Usi non ammessi:* Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati; vengono inoltre escluse tutte le attività che dal punto di vista quantitativo (per spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime, ecc.), possano configurarsi come laboratori artigianali e/o industriali; sono successivamente da escludere: a) dalla categoria "vetrai/corniciai" le "vetrerie artistiche" (in quanto classificabili insalubri, genericamente di 2° Classe e, per specifiche voci, di 1° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994; b) dalla categoria "tappezzieri" le attività che comportano lavorazioni classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994 svolte da più di 3 addetti (compresi titolare/soci/familiari); c) l'insediamento di esercizi pubblici e/o club privati che facciano uso di impianti di diffusione/amplificazione musicale/sonora correlati anche ad esibizione "dal vivo", ritenendo ammissibile la sala musica filodiffusa; d) per le categorie lavanderie/tintorie (classificabili come insalubri di 2° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994), le attività industriali svolte a favore di terzi (industrie, imprese, enti, istituzioni) con numero di addetti superiore a 3 (compresi titolare/soci/familiari); e) dalla categoria "istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico curativa", le attività individuabili come "impianti sportivi" ai sensi del D.M. 18/03/1996, le attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (es. palestra di pesistica). Inoltre è posto in essere il divieto di svolgere le attività ricomprese al punto e) in ambienti posti a piani superiori al piano terra.

L'uso U2/6 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.

2. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

**Art. 19-4 Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio**

1. Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento di cui al precedente art. 19-2 finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate negli elaborati grafici.

**2. Conservazione e valorizzazione dei giardini privati storici di pregio**

Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie. Gli interventi su tali luoghi, specificatamente vincolati ai sensi della vigente normativa, dovranno essere assentiti a norma di legge.

**3. Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale**

Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

4. Nel caso di semplici spazi aperti privati, privi delle valenze di cui ai commi precedenti sarà possibile la realizzazione di box pertinenziali nei limiti previsti dalle vigenti norme.

**Art. 19-5 Indicazioni progettuali per gli interventi edilizi**

1. Il PGT definisce la classificazione qualitativa degli edifici del tessuto storico nell'elaborato PR 1 - PIANO DELLE REGOLE - DISCIPLINA DELL'USO DEL SUOLO – IL CENTRO STORICO scala 1:1.000. Tale classificazione individua sei categorie di edifici:

- ETS: edifici del tessuto storico minore;
- EP: edifici di pregio storico architettonico;
- EMR: edifici ammessi alla ristrutturazione;
- EV: edifici vincolati;
- ER: edifici recenti non in contrasto;
- ERC: edifici recenti in contrasto.

La classificazione deriva dagli approfondimenti della fase conoscitiva del PGT e come tale è servita ai fini della determinazione delle tipologie di intervento ammissibili.

2. Le tipologie di intervento - di cui al comma precedente – assegnano agli edifici del tessuto storico tre valenze interventuali:

- Edifici soggetti a vincolo: sono gli edifici – ed eventualmente le loro pertinenze – vincolati ai sensi della vigente normativa. Gli interventi ammessi sono quelli connessi al mantenimento delle caratteristiche storiche e della tradizione.
- Edifici soggetti a ristrutturazione con prescrizione: sono quegli edifici, che per loro pregio e immagine nell'ambito del tessuto storico e ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia; quest'ultima con la limitazione di mantenere le altezze preesistenti e le caratteristiche morfologiche di facciata e copertura esistenti.

- Edifici soggetti a ristrutturazione edilizia: sono quegli edifici per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ai sensi delle presenti norme e della vigente legislazione nazionale e regionale.
3. Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico.
- 3.1 **Vincolo d'impianto- Linea di continuità dell'immagine architettonica - Fronti di pregio:**
- a. è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti specificatamente individuati nell'elaborato PR 1 di mantenere l'allineamento dei fronti edilizi prescritti;
  - b. è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati negli elaborati, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del centro storico;
  - c. Non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali, le direzioni delle falde e le pendenze delle coperture;
  - d. Negli edifici, nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono, inoltre, impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale;
  - e. Sarà comunque possibile variare le altezze massime di gronda per obbligate necessità igienico - edilizie di altezza interna del piano, da valutare, per ogni caso, in sede di rilascio autorizzativo.
- 3.2 **Aperture nelle facciate:** È consentito, per gli interventi che non siano soggetti a "Restauro", "Risanamento conservativo", di mutare le aperture esistenti nelle facciate, modificando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma dimensioni dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.
- 3.3 **Superfetazioni esistenti:** è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del centro storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.
- 3.4 **Passaggi pubblici e privati:** è fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e cortili ed altri spazi di pertinenza.
- 3.5 **Parchi, giardini ed orti esistenti:** è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.
- 3.6 **Aree inedificate esistenti:** è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola,

il porfido e le altre pietre, la terracotta. Gli interventi di sistemazione successivi al primo, realizzati all'interno dell'Unità urbanistica, dovranno adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato e organico. E' ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati.

**3.7 Aree scoperte di risulta:** è fatto obbligo di sistemare a verde le aree scoperte risultanti da demolizioni.

**3.8 Materiali prescritti:** in tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio. Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di Restauro e Risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:

- per le coperture: l'uso del coppo in laterizio;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o altra pietra locale non levigata. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.

Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali anche in richiamo alle indicazioni del PTC del Parco;

- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno e del tipo a persiana;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno e/o in metallo verniciato o da verniciare;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità che riprendano quelle preesistenti, se documentabili e comunque da concordare con il Settore Gestione del Territorio;
- per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per le insegne dei negozi e fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli e va limitato l'uso di insegne a bandiera luminose.

**3.9 Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade:**

- interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia: le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

**3.10 Limiti di densità edilizia:** tutti gli interventi definiti di nuova costruzione, - anche in seguito a demolizione sul lotto di proprietà - non subordinati a Piano Attuativo dovranno rispettare il seguente limite massimo di densità edilizia pari a 1 mc/mq quale 50% dell'indice medio identificato della zona. Non è mai ammesso l'incremento della Slp esistente, ad eccezione degli interventi di adeguamento igienico - sanitario - tecnologico.

**3.11 Limiti di altezza:** tutti gli interventi non subordinati a Piano Attuativo dovranno rispettare i limiti di altezza che non ammette nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, aventi altezza maggiore di quella media di zona e comunque non superiore agli edifici circostanti aventi carattere storico - artistico.

**3.12 Recinzioni:** le recinzioni potranno essere eseguite esclusivamente in muratura piena, intonacata e/o a vista, o in elementi metallici verniciati o da verniciare nel caso di corti e di cortili

comuni; sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricato o non. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore m 2,00, salvo particolari esigenze visuali o ambientali o di sicurezza stradale.

**3.13 Autorimesse private ed altri locali accessori:** le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti esclusivamente nei seguenti casi:

1) le *autorimesse sotterranee* sono ammesse:

- quando già esistono;
- quando siano previste totalmente sottostanti alla parte edificata fuori terra;
- gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sotterranei sono sempre ammessi.

2) le *autorimesse fuori terra* sono ammesse:

- al piano terreno degli edifici principali; nel caso di interventi relativi a edifici a corte, le autorimesse sono ammesse utilizzando esclusivamente gli androni e i passaggi carrabili esistenti;
- sono altresì ammissibili se ricavate al piano terra di immobili non residenziali o ex rurali pur nel rispetto dei diritti di passaggio di terzi e delle norme sui beni vincolati;
- in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, nel limite di 10 mq ogni 100 mc dell'edificio principale ed a condizione che il rapporto di copertura nell'unità di intervento non sia superiore al 50%;

3) in tutti i casi valgono le seguenti norme:

- devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto in coppi;
- *materiali:* devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale ed avere serramenti adeguati alle caratteristiche del centro storico e del materiale prescritti dalle presenti norme; l'utilizzo di serramenti metallici è ammesso solo se tinteggiati e finalizzati al contenimento energetico;
- *altezza:* nel caso di costruzione isolata o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a m 2,80;

**3.14 PII:** per tutti gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione - previsti in fase di attuazione nei PII del tessuto storico— anche in seguito a demolizione sul lotto di proprietà - il limite massimo di densità edilizia sarà quello negoziato/convenzionato con un max ammissibile di 3 mc/mq. Le altezze massime consentite saranno concordate nel rispetto del contesto di intervento e comunque – nell'eventualità di prossimità a edifici aventi carattere storico - artistico mai superiore all'altezza di tali immobili. Le distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

**Capo III L'area dello scenario urbano****Art. 20 Tessuto Residenziale consolidato**

1. Zona abitata all'esterno del centro storico, edificata in epoca relativamente recente, destinata prevalentemente ad uso residenziale, l'insediamento si presenta diffuso e con densità territoriale relativamente bassa.

**2. Destinazioni d'uso funzionali**

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

*Usi previsti:* U1/1, U1/2, U2/1, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9;

*Usi regolati:* U2/2, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9 max 30% Volume esistente;

*Usi non ammessi:* Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati; vengono inoltre escluse tutte le attività che dal punto di vista quantitativo (per spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime, ecc.), possano configurarsi come laboratori artigianali e/o industriali; sono successivamente da escludere: a) dalla categoria "vetrai/corniciai" le "vetrerie artistiche" (in quanto classificabili insalubri, genericamente di 2° Classe e, per specifiche voci, di 1° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994; b) dalla categoria "tappezzieri" le attività che comportano lavorazioni classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994 svolte da più di 3 addetti (compresi titolare/soci/familiari); c) l'insediamento di esercizi pubblici e/o club privati che facciano uso di impianti di diffusione/amplificazione musicale/sonora correlati anche ad esibizione "dal vivo", ritenendo ammissibile la sala musica filodiffusa; d) per le categorie lavanderie/tintorie (classificabili come insalubri di 2° classe ai sensi del D.M. 05/09/1994), le attività industriali svolte a favore di terzi (industrie, imprese, enti, istituzioni) con numero di addetti superiore a 3 (compresi titolare/soci/familiari); e) dalla categoria "istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico curativa", le attività individuabili come "impianti sportivi" ai sensi del D.M. 18/03/1996, le attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (es. palestra di pesistica). Inoltre è posto in essere il divieto di svolgere le attività ricomprese al punto e) in ambienti posti a piani superiori al piano terra.

L'uso U2/6 è previsto con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque di carattere incompatibile con la residenza ai sensi della normativa. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite definibili per legge industrie insalubri fatta salva eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.

2.1 Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

**3. Modalità di attuazione**

Il Piano si attua mediante intervento diretto o tramite piano attuativo.

**4. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici**

5. Gli indici urbanistico – edilizi per la zona sono così distinti:

**If = 1,2 mc/mq**

- Gli altri parametri urbanistico – edilizi assumono i seguenti valori:
- **Rc = 40%, Rv = 25%, H = 7.50 m**
- **Sm:** tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi
- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:
- **Ip = 30% Sf.** Le aree libere dovranno avere un'adeguata piantumazione con essenze locali e/o tradizionali.
- **De ≥ 10.00 m** (fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)
- **Dc ≥ 5.00 m** (è ammessa la costruzione a confine nel caso che la nuova costruzione sia prevista in aderenza a una costruzione esistente a confine sul lotto contiguo- previo accordo dimostrato tra le parti)
- **As ≥ 5.00 m** (è ammessa nel caso di demolizione con ricostruzione, il mantenimento dell'allineamento precedente, per edifici costruiti in aderenza fatti salvi i casi che determinano pericolosità al traffico)
- **Parcheggi ed autorimesse** = 1 mq/10 mc di costruzione

6. **Verde privato pertinenziale:** Si tratta delle aree sistemate a verde (orti e giardini), prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano. In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni. Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, senza incremento della Superficie lorda di pavimento S<sub>lp</sub>.

a) **Normativa funzionale:**

Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U2/4

b) **Parametri urbanistici ed edilizi:**

U<sub>f</sub> = U<sub>f</sub> esistente

c) **Modalità di attuazione:**

E' previsto l'intervento edilizio diretto

d) E' consentita - tramite denuncia inizio attività - la realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del verde privato e/o pertinenziale, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno ad eventuale rimozione, da trasciversi a cura e spese del proponente. La s.l.p. massima assoluta dell'edificio non potrà superare i 4 mq – una tantum per abitazione - e le sue caratteristiche dovranno rispettare le caratteristiche della tradizione con un'altezza massima di 2,40 metri compresa la copertura che dovrà avere una doppia falda inclinata con copertura in coppi. I tamponamenti verticali dovranno essere di colore concordato con il Settore Gestione del Territorio, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali anche in richiamo alle indicazioni del PTC del Parco.

### **Art. 21 Tessuto di trasformazione residenziale della precedente pianificazione urbanistica in completamento**

1 È il tessuto di trasformazione con destinazioni prevalentemente residenziali che deriva dal PRG del 1994. È costituito da aree da attuarsi mediante Piani attuativi (Piani di lottizzazione) di seguito denominati PL. I PL in oggetto di questo tessuto sono in gran parte già attuati.

2. La perimetrazione è quella derivante dal PRG del 1994.

3. Per i PL già convenzionati e in fase di attuazione/completamento restano in vigore le condizioni fissate negli strumenti attuativi approvati e nelle convenzioni sottoscritte.

4. Per le aree ancora da assoggettare a pianificazione attuativa i nuovi PL dovranno attenersi alle prescrizioni del presente articolo.

5. Per queste aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 30 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Dovrà comunque essere garantita una quota minima di 3 mq/ab di parcheggi e una dotazione a verde pubblico di almeno 2 mq/ab. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione.

6. In questa aree, l'identificazione delle superfici da dedicare a standard e/o cessione - prevalentemente aree stradali, a verde, a parcheggi sarà demandata alle specifiche del piano attuativo a stabilire la loro esatta quantificazione e localizzazione.

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

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

*Usi previsti:* U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9;

*Usi regolati:* U2/4, U2/5, U2/7, U2/9 max 30% Volume esistente e/o previsto;

*Usi non ammessi:* Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.

7.1 Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

#### 8. **Modalità di attuazione**

Il PGT si attua con piano attuativo (Piano di lottizzazione convenzionato).

#### 9. **Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici**

- Gli indici urbanistico – edilizi per la zona sono così distinti:

**It = 1 mc/mq    If = 1,2 mc/mq**

- Gli altri parametri urbanistico – edilizi assumono i seguenti valori:

**Rc < 40%,                      Rv = 30%,                      H = 7.50 m**

- **Sm:** tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e garantire una funzionalità autonoma e integrabile con il tessuto urbano circostante

- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:

**Ip = 40% Sf    A = 40 alberi/ha                      Ar = 60 arbusti/ha**

La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

- **De ≥ 10.00 m** (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto; è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca)

- **Dc ≥ 5.00 m** (e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo).

- **As = 7,50 m**
- Parcheggi ed autorimesse = 1 mq/10 mc di costruzione

#### **Art. 21-1 Aree residenziali di trasformazione interne al limite dell'urbanizzato**

1. Queste comparti sono costituiti da aree di Trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale finalizzate all'integrazione e alla ricucitura dei tessuti periurbani esistenti. Sono previste sia su aree marginali - ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei margini urbani (*aree soggette a piano di lottizzazione*) - sia su aree, di modesta dimensione, più integrate con i tessuti urbanizzati di riqualificazione e ridefinizione, funzionale e morfologica (aree soggette a permesso diretto convenzionato).

2. Negli elaborati è indicato, con apposita perimetrazione delle aree di trasformazione, quali comparti sono soggetti a Piano di Lottizzazione Convenzionata e quali a permesso di costruire convenzionato.

3. Per tali aree oltre alle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo, si applicano le disposizioni specifiche di cui agli elaborati di cui al comma 2 del presente articolo, in cui può essere prescritta quale condizione fondamentale per l'assetto urbanistico la tessitura stradale.

4. All'interno di queste aree il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.

5. Per queste aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 30 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Dovrà comunque essere garantita una quota minima di 3 mq/ab di parcheggi e una dotazione a verde pubblico di almeno 2 mq/ab. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione.

6. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.

7. Per le aree soggette a pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione Consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.

8. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a *standard* e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

9. Per le aree soggette a permesso di costruire convenzionato, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e viario sull'intero comparto e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempli, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti.

#### **10. Destinazioni d'uso funzionali**

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9;

Usi regolati: U2/4, U2/5, U2/7, U2/9 max 30% Volume esistente e/o previsto;

Usi non ammessi: Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.

10.1 Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

#### 11. **Modalità di attuazione**

Il PGT si attua con intervento diretto convenzionato e/o con piano attuativo.

#### 12. **Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici**

- Gli indici urbanistico – edilizi per la zona sono così distinti:

**It = 1 mc/mq If = 1,2 mc/mq**

- Gli altri parametri urbanistico – edilizi assumono i seguenti valori:

**Rc < 40%, Rv = 30%, H = 7,50 m**

- **Sm:** tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e garantire una funzionalità autonoma e integrabile con il tessuto urbano circostante

- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:

**Ip = 50% Sf A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha**

La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

- **De ≥ 10.00 m** (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto; è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca)

- **Dc ≥ 5.00 m** (e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo).

- **As ≥ 5.00 m**

- Parcheggio ed autorimesse = 1 mq/10 mc di costruzione

#### **Art. 21-2 Aree di trasformazione ed espansione prevalentemente residenziali**

1. Le Aree di Trasformazione ed espansione prevalentemente residenziali sono finalizzate all'ampliamento del tessuto urbano in diretta adiacenza al limite urbanizzato esistente. Il nuovo tessuto rappresenta integrazione ai tessuti urbani esistenti anche i termini riorganizzativi della mobilità periferica.

2. Nell'elaborato PR 2 è indicato, con apposita perimetrazione i comparti afferenti di trasformazione soggetti a Piano di Lottizzazione Convenzionata.

3. Per tali aree oltre alle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo, si applicano le disposizioni specifiche di cui all'elaborato di cui al comma 2 del presente articolo, in cui vengono prescritte le condizioni fondamentali della tessitura stradale interna ed esterna finalizzata all'assetto urbanistico.

4. Per queste aree gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente ammontano ai 30 mq/ab e la quota di volume per abitante è pari a 150 mc/ab. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Dovrà comunque essere garantita una quota minima di 3 mq/ab di parcheggi e una dotazione a verde pubblico di almeno 2 mq/ab. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione. Nei termini della convenzione saranno inoltre compresi gli obblighi riferiti alle infrastrutture interne ed esterne al comparto comunque connesse al funzionamento dello stesso.
5. All'interno di queste aree il PGT prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti e a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.
6. La pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione Consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.
7. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.
8. In fase progettuale dovranno essere individuate puntualmente le aree di cessione e/o quelle quantificabili a standard.
9. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a *standard* e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

#### 10. **Destinazioni d'uso funzionali**

Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.

*Usi previsti:* U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9;

*Usi regolati:* U2/4, U2/5, U2/7, U2/9 max 30% Volume esistente e/o previsto;

*Usi non ammessi:* Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

Ai fini della verifica del rispetto della percentuale massima di volumetria da destinare alle funzioni compatibili si prendono in esame aree unitarie delimitate da altre zone o da strade pubbliche individuate sulle tavole del Piano delle Regole.

11 Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

#### 12. **Modalità di attuazione**

Il PGT si attua con intervento diretto e/o con piano attuativo.

#### 13. **Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici**

- Gli indici urbanistico – edilizi per la zona sono:

**It = 1 mc/mq**

- Gli altri parametri urbanistico – edilizi assumono i seguenti valori:

**Rc ≤ 40%, Rv = 30%, H = 9,50 m**

**Sm:** tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e garantire una funzionalità

autonoma e integrabile con il tessuto urbano circostante

- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:

**Ip = 50% Sf    A = 40 alberi/ha    Ar = 60 arbusti/ha**

La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

- **De ≥ 10.00 m** (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto; è ammessa la costruzione in aderenza tra pareti a testata cieca)

- **Dc ≥ 5.00 m** (e comunque almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua; è ammessa la costruzione a confine previo accordo tra vicini ovvero previa specifica previsione dello strumento attuativo nel caso di intervento urbanistico preventivo).

- **As ≥ 5.00 m**

- Parcheggi ed autorimesse = 1 mq/10 mc di costruzione

## **Art. 22 Tessuto Produttivo**

Zone destinate principalmente ad attività produttive industriali ed artigianali.

### **Art. 22-1 Tessuto Produttivo industriale artigianale consolidato**

1. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, con ricorrenti tipologie edilizie produttive.

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

*Usi previsti:* tutte le funzioni terziarie U2 e le funzioni produttive U3, U5/4;

*Usi regolati:* U2/1, U2/2, U2/4, U2/5 = max 30% s.l.p. U5/4 max 10%;

U2/3 unico ammesso è l'esistente di cui al precedente art. 12 comma 7;

*Usi non ammessi:* Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) esistenti destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori. Sono ammessi nuovi alloggi – massimo uno per insediamento - da dedicarsi esclusivamente al personale di custodia con un massimo di 100 mq di Slp da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo con funzioni di tipo U3.

In ogni caso non sono ammesse le aziende appartenenti alle lavorazioni insalubri ai sensi della normativa vigente.

2.1 Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.

#### **3. Modalità di attuazione**

Il PGT si attua con intervento diretto o diretto convenzionato.

#### **4. Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici**

- Gli indici urbanistico – edilizi per la zona sono così distinti:

##### **4.1 In caso di nuova costruzione su lotto libero:**

**uf = 0,50 mq/mq**

- Gli altri parametri urbanistico – edilizi assumono i seguenti valori:

**Rc < 50%,    Rv = 25%,**

**Sm:** tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e garantire una funzionalità autonoma e integrabile con il tessuto urbano circostante

**H = 8.50 m** ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:

**Ip = 30% Sf    A = 40 alberi/ha    Ar = 60 arbusti/ha**

La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali. La collocazione della stessa dovrà provvedere a creare opportuna schermatura mitigatrice che potrà essere individuata sulle tavole di PGT. Le aree ospitanti le schermature saranno utili ai fini della St.

#### 4.2 **In caso di demolizione e ricostruzione**

I volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice  $U_f = 0,50$  mq/mq, purché vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

4.3 In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita  $U_f = 0,50$  mq/mq, è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

- **De ≥ 10.00 m** (fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)
- **Dc ≥ 5.00 m** (10.00 m nel caso di adiacenza a zona residenziale).
- **As ≥ 5.00 m**
- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:

**Ip = 15% Sf**

Si dovrà provvedere ove possibile ad adeguate schermature arboree. La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali.

4.4 Per gli edifici presenti nel tessuto Produttivo industriale artigianale consolidato ricompreso nel perimetro del centro storico saranno ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

4.5 Nell'elaborato PR2 è indicato, con apposita perimetrazione delle aree di trasformazione, quali comparti sono soggetti a semplice permesso di costruire e quali a permesso di costruire convenzionato.

4.6 Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a *standard* e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

4.7 Per le aree soggette a permesso di costruire convenzionato, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione da parte dei privati richiedenti di un progetto planivolumetrico e viario sull'intero comparto e di sistemazione delle opere di urbanizzazione primaria che contempra, tramite apposito atto unilaterale d'obbligo la realizzazione e le cessioni gratuite di spazi a destinazione pubblica richiesti. La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati è quella indicata all'art.14 e comunque gli standard totali parcheggi pubblici compresi, da individuare e/o cedere per queste aree obbligatoriamente ammontano al 20% della Sf nel caso di funzioni legate al settore secondario o 100% di s.l.p. nel caso di funzioni connesse con il settore terziario. Questi

standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati dalla convenzione.

4.8 **P11:** per tutti gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione - previsti in fase di attuazione nei P11 del tessuto produttivo consolidato - anche in seguito a demolizione sul lotto di proprietà - il limite massimo di densità edilizia sarà quello negoziato/convenzionato con un max ammissibile di 3 mc/mq. Le altezze massime consentite saranno concordate nel rispetto del contesto di intervento e comunque – nell'eventualità di prossimità a edifici aventi carattere storico - artistico mai superiore all'altezza di tali immobili. Le distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

#### **Art. 22-2 Tessuto Produttivo industriale artigianale di trasformazione**

1. Sono aree di trasformazione con prevalenza di funzioni artigianali e/o industriali, con ricorrenti tipologie dedicate al produttivo.

2. Sono previste su aree marginali ad integrazione, ricucitura e ridefinizione dei margini urbani già occupati da attività produttive consolidate.

3. Negli elaborati del Piano delle regole è indicato con apposita perimetrazione delle aree di trasformazione quali comparti sono soggetti a Piano di Lottizzazione Convenzionata.

4. Per tali aree oltre alle prescrizioni contenute nei successivi commi del presente articolo, si applicano le disposizioni specifiche di cui agli elaborati di cui al comma 3 del presente articolo, in cui vengono prescritte le condizioni fondamentali dell'assetto urbanistico: la tessitura stradale, l'individuazione di eventuali aree per standard urbanistici interne alle aree d'intervento.

5. All'interno di queste aree il piano prevede una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, disciplinati in generale dalle presenti norme.

6. Per le aree soggette a pianificazione attuativa la stessa sarà di norma di iniziativa privata. E' facoltà dell'Amministrazione comunale, attraverso apposita Deliberazione Consiliare, fare ricorso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.

7. Per le aree soggette a pianificazione attuativa gli standard urbanistici da cedere obbligatoriamente dipendono dalle destinazioni d'uso previste dall'intervento e ammesse. Qualora nell'area sia prevista una dotazione di standard urbanistici maggiore a quella prevista dalla vigente normativa la quota eccedente potrà:

- essere monetizzata, sempre con riferimento ai valori espropriativi, e scomputata dagli oneri di
- urbanizzazione che l'intervento comporta;
- essere ceduta al Comune, al valore determinato dalla relativa convenzione.

8. Nelle aree, per le quali sono individuate puntualmente le aree di cessione e quelle quantificabili a standard, prevalentemente aree a verde e/o a parcheggi, potranno adattarsi ad altra eventuale destinazione pubblica in fase di attuazione e convenzionamento. Sarà infatti il piano attuativo a stabilire la loro esatta quantificazione e localizzazione.

9. Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a *standard* e alla viabilità interna alle aree, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente

forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

#### 10. **Destinazioni d'uso funzionali**

*Usi previsti:* tutte le funzioni terziarie U2 tranne la U2/3 e le funzioni produttive U3, U5/4;

*Usi regolati:* U2/1, U2/2, U2/4, U2/5 = max 30% s.l.p. U5/4 max 10%;

*Usi non ammessi:* Tutti gli usi non esplicitamente ammessi sono vietati.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori. Sono ammessi nuovi alloggi – massimo uno per insediamento - da dedicarsi esclusivamente al personale di custodia con un massimo di 60 mq di Slp da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo con funzioni di tipo U3.

In ogni caso non sono ammesse le aziende appartenenti alle lavorazioni insalubri ai sensi della normativa vigente.

#### 11. **Modalità di attuazione**

Il P.R.G. si attua con intervento attuativo.

#### 12. **Rapporti e parametri urbanistici ed ecologici**

- Gli indici urbanistico – edilizi per la zona sono così distinti:

$$ut = 0,50 \text{ mq/mq}$$

- Gli altri parametri urbanistico – edilizi assumono i seguenti valori:

$$Rc < 50\%, \quad Rv = 25\%,$$

**Sm:** tale da consentire il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e garantire una funzionalità autonoma e integrabile con il tessuto urbano circostante

**H = 8.00 m** ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

- **De ≥ 10.00 m** (fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)

- **Dc ≥ 5.00 m** (10.00 m nel caso di adiacenza a zona residenziale).

- **As ≥ 5.00 m**

- I rapporti/indici ecologici assumono i seguenti valori:

$$Ip = 30\% \text{ Sf} \quad A = 40 \text{ alberi/ha} \quad Ar = 60 \text{ arbusti/ha}$$

La piantumazione dovrà effettuarsi con scelta tra le essenze locali e/o tradizionali. La collocazione della stessa dovrà provvedere a creare opportuna schermatura mitigatrice che potrà essere individuata sulle tavole di PGT. Le aree ospitanti le schermature saranno utili ai fini della St.

#### 13. **Parcheggi pubblici e aree pubbliche**

La dotazione minima di parcheggi pubblici e privati è quella indicata all'art.14 e comunque gli standard totali parcheggi pubblici compresi, da individuare e/o cedere per queste aree obbligatoriamente ammontano al 20% della St nel caso di funzioni legate al settore secondario o 100% di s.l.p. nel caso di funzioni connesse con il settore terziario. Questi standard possono essere soddisfatti in tutto o in parte all'interno del comparto. Il soddisfacimento della quota eccedente quella azionata nel comparto potrà essere raggiunto con la monetizzazione e/o con la cessione di aree fuori comparto regolati dalla convenzione.

**Capo IV - Tessuto agricolo e ambientale****Art. 23 Criteri generali per il tessuto agricolo – ambientale**

1. Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano sono definite complessivamente "tessuto agricolo - ambientale".
2. Si tratta nel complesso di due zone urbanistiche:
  1. **Il tessuto agricolo – ambientale a salvaguardia dell'abitato di Interesse Comunale - IC**
  2. **Il tessuto agricolo – ambientale extraurbano**
3. Queste zone sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione. E' quindi considerata all'interno del "tessuto agricolo - ambientale" anche la parte del territorio comunale specificatamente destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola, di cui ai successivi artt. 24 e 25, intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell' equilibrio ecologico complessivo.
4. L'attuazione delle previsioni del PGT relativamente al "tessuto agricolo - ambientale" sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale/enti pubblici, nei casi in cui venga individuata la necessità di un' utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree, o da procedure espropriative per la realizzazione di percorsi e aree di sosta per la fruizione collettiva di parti di interesse ambientale e/o naturalistico. comunque nel rispetto dei dispositivi disciplinati sovraordinati.
5. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole 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 dalle vigenti norme nazionali e regionali.
6. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al precedente comma 5 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
7. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  - a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto – floro - vivaistica specializzata;
  - b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  - c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
8. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le

tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

9. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 7 e 8 sono incrementati del 20 per cento.

10. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

11. 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.

12. I limiti di cui al comma 8 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

13. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 LR 12/05 e s.m. e i. a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 LR 12/05 e s.m. e i..

14. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 13, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

15. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione del permesso di costruire.

16. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione ai sensi della normativa vigente.
17. Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento occorre presentare la richiesta di permesso di costruire.
18. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.
19. La disciplina di cui al comma 18 si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni, assentita esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale - boschivo, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente. La s.l.p. massima assoluta dell'edificio non potrà superare i 20 mq – una tantum per azienda - e le sue caratteristiche dovranno rispettare le caratteristiche della tradizione con un'altezza massima di 3 metri copertura a doppia falda inclinata, copertura in coppi e superficie esterna finita a intonaco civile. Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "mazzetta" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali anche in richiamo alle indicazioni del PTC del Parco.

#### **Art. 23-1 Corridoi per la connettività ambientale e sviluppo del sistema forestale**

1. Grande valore è attribuito al riconoscimento di un funzionale sistema del verde periurbano che trova la sua osmosi naturale con le possibilità di integrazione offerta dal Parco della Valle del Ticino e le aree rurali verso il Naviglio; il tessuto connettivo tra questi elementi va ricercato e valorizzato nella possibilità di sviluppare la trama già esistente con le occasioni individuabili nelle aree di trasformazione urbana e le eventuali possibilità offerte da sinergie con il Parco della Valle del Ticino da un lato e la Navigli Lombardi dall'altro.
2. L'Amministrazione può promuovere con modalità di cui al precedente art. 23 comma 4 attività di creazione e sviluppo dei corridoi per la connettività ambientale e di sviluppo del sistema forestale.
3. I corridoi per la connettività rappresentano delle direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato – a prato e a vegetazione arboreo/arbustiva.
4. Sulle aree prescelte per l'iniziativa potranno essere eseguiti impianti di piantumazione estensiva e/o a filare.
5. I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, viali pedonali, allée, ingressi, etc.) con finalità oltre che ecologiche, sia scenografiche che funzionali di ombreggiamento. Oltre alle ipotesi individuate dal PGT sarà possibile individuare le presenze di peculiare importanza e, nel caso particolare, procedere all'inserimento di nuovi impianti.
6. L'utilizzazione di filari deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
7. Lo sviluppo del sistema forestale e della dotazione di aree verdi piantumate può essere messo in atto con le risorse che possono derivare dal contributo sul costo di costruzione per interventi che sottraggono superfici agricole e con eventuale trasferimento degli inserimenti arborei e arbustivi d'obbligo per alcune tipologie di intervento per cui risulta dimostrata l'impossibilità all'inserimento nel

comparto oggetto di intervento.

#### **Art. 24 Il tessuto agricolo – ambientale a salvaguardia dell'abitato di Interesse Comunale - IC**

1. Sono zone agricole in adiacenza all'urbanizzato. Sono destinate a preservare l'ambiente naturale a confine con le aree di espansione tutela dell'espansione dell'edificato. In questa zona vige l'inedificabilità. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti. Eventuali interventi di nuova edificazione saranno ammessi, in deroga al presente comma, soltanto per esigenze improrogabili di ampliamento infrastrutturale e residenziale dell'azienda agricola, da realizzarsi in prima prossimità (non maggiore di ml 20,00) agli insediamenti infrastrutturali dell'azienda già esistenti. Le esigenze dovranno essere dimostrate mediante adeguata documentazione a sostegno della eventuale richiesta.

#### **Art. 25 Il tessuto agricolo – ambientale extraurbano - Consolidamento e riqualificazione**

1. Nell'elaborato PR3 prescrittivo di piano sono state individuate zone del tessuto agricolo ambientale di particolare rilevanza paesistico ambientale così come riconosciute con valenza sovracomunale (provinciale/regionale) con riferimento ai dispositivi attuativi del Piano Territoriale di Coordinamento - PTC - del Parco Lombardo della Valle del Ticino e in particolare del Parco Regionale della Valle del Ticino di seguito definiti anche Ente Parco.

2. Trattasi di aree con caratteri eterogenei, interessate da fattori specifici o dalla presenza combinata di aspetti fisici, naturalistici ed agrari, di valore congiunto. Pur nella loro connotazione a tratti antropizzata, questi ambiti conservano un ruolo significativo nella struttura ambientale rilevato dalla strumentazione urbanistica sovraordinata

3. Obiettivi per queste aree :

- consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici presenti;
- controllo e orientamento delle attività e delle trasformazioni secondo criteri di compatibilità.

4. Le modificazioni territoriali, in particolare modo quelle connesse alla realizzazione di opere, dovranno essere attuate coerentemente con gli obiettivi di cui sopra, tenendo conto delle specificità che caratterizzano l'area (caratteri ed elementi rilevanti), degli specifici indirizzi di tutela e previa verifica di compatibilità ambientale.

5. Il PGT fa propri - per l'area definita di scenario extraurbano - gli elementi conoscitivi e le valutazioni contenute nelle strumentazioni territoriali e pianificatorie del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

6. La coerenza degli interventi di cui al precedente art.23 dovrà essere sottoposta alla disciplina esplicita dettata dalle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino per le singole zone di suddivisione.

7. In questa zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, della normativa vigente: il rilascio del permesso di costruire è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dalla normativa.

8. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente del Parco della Valle

del Ticino; sarà inoltre obbligo del Proponente l'intervento/i sottoporre a valutazione d'incidenza tutti quei progetti previsti all'interno o in adiacenza sia dei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che delle Zone a Protezione Speciale (ZPS).

9. **Normativa funzionale**

Usi previsti: quelli ammessi dai dispositivi normativi dell'Ente Parco

10. **Parametri urbanistici ed edilizi**

*Indici:* quelli ammessi dalla vigente normativa e comunque da verificare in relazione ai dispositivi normativi dell'Ente Parco

*Altezze*

H = max 7,50 ml, e comunque per un massimo di 2 piani (ad eccezione di silos, serbatoi, strutture funzionali speciali, ecc.)

11. **Modalità di attuazione**

E' previsto l'intervento edilizio diretto nel rispetto del precedente art. 23 e della vigente normativa .

12. **Parametri edilizi**

*Per le residenze annesse alle strutture agricole*

*Le densità edilizie*

Nel rispetto del precedente art. 23, della vigente normativa e delle prescrizioni dell'Ente Parco

**De > 25.00 m** (da edifici per l'allevamento e trasformazione dei prodotti agricoli)

**Ds > 10.00 m** e comunque nel rispetto di eventuali fasce di rispetto stradale

**Dc > 10.0 m**

13. *Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per l'allevamento e la trasformazione di prodotti agricoli)*

Nel rispetto del precedente art. 23, della vigente normativa e delle prescrizioni dell'Ente Parco

**Rc = 0.10 mq/mq**

**H = 7.50 m** (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche )

**De > 10.0 m** (da edifici di abitazione)

14. *Per gli edifici per l'allevamento e la trasformazione di prodotti agricoli*

Nel rispetto del precedente art. 23, della vigente normativa e delle prescrizioni dell'Ente Parco

**Rc = 0.10 mq/mq**

**H = 7.50 m** (salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche)

**Dc > 25.0 m**

**De > 25.0 m** (da edifici di abitazione)

**De > 200.00 m** (da centri abitati o zone di espansione di Piano)

15. Gli allevamenti di bestiame e avicoli saranno consentiti solo nella fascia di zona agricola che dista dalla perimetrazione dei centri edificati di non meno di 1.000 m.

**Capo V Mobilità****Art. 26 Zone per la viabilità stradale**

1. Sono le zone destinate allo svolgimento del traffico stradale. In esse il PGT si attua con intervento diretto.

*Zone per la viabilità stradale*

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e degli autoveicoli. Con apposito retino a titolo puramente indicativo di localizzazione sulle tavole di PGT, dove necessario, sono indicati i tracciati e le aree nelle quali sarà ricavata la sede viaria di previsione.

Nelle zone per la viabilità si potranno realizzare:

- opere stradali e relativi servizi funzionali (illuminazione, semafori, ecc.);
- opere di verde e di arredo stradale;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche;
- aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimenti di carburante nel rispetto delle vigenti normative regionali e statali e del successivo art.28-1.
- Gli spazi aperti privati interessati da visibilità interna privata di quartiere a tutti gli effetti non possono essere definiti viabilità pubblica.

**Art. 26-1 Impianti stradali di distribuzione carburanti ad uso pubblico**

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e costruzioni di servizio ed integrative così come previste dalla normativa vigente di settore (Regolamento Regionale 13 maggio 2002 n.2 - d.c.r. 29 settembre 1999 n. VI/1309).

2. Le aree e le attrezzature di pertinenza degli impianti avendo natura di opere di interesse pubblico sono omologabili alle Zone per attrezzature private di interesse generale di cui al successivo art. 35 delle presenti norme e come tali fanno parte di diritto del Piano dei servizi.

**3. Nuovi impianti stradali ad uso pubblico**

3.1 Tali attrezzature sono consentite all'esterno del perimetro di cui all'art.18 della LN 865/71 nelle zone Produttive; nelle zone agricole; in zone da individuarsi nella fascia di rispetto di cui all'art. 16 N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni) nei tratti di rettilineo ricordando che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.comma 1 voce 10 del regolamento di esecuzione ed attuazione del N.C.d.S.

3.2 E' comunque consentita la volumetria massima edificabile, con esclusione delle pensiline e dei volumi tecnici, non superiore agli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono. Per la zona agricola si applicano le modalità della zona residenziale di trasformazione. Nelle fasce di rispetto e nelle zone non normate, il rapporto di copertura, escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore al 10% dell'area di pertinenza.

3.3 Il nuovo insediamento di impianto è assoggettato alla stipula di apposito atto convenzionato.

3.4 L'installazione di nuovi impianti è vietata ed incompatibile:

- 1) nelle zone residenziali del PGT;
- 2) nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla sovrintendenza ai sensi della vigente legislazione che definisca specifiche condizioni esecutive con particolare riferimento alla piantumazione attorno all'impianto per ridurre l'impatto visivo;
- 3) nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa vigente in possesso della specifica autorizzazione;
- 4) nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a mt. 300 tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.

3.5 Fatti salvi i predetti divieti e comunque in conformità alle disposizioni normative vigenti il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti è consentita in fascia di rispetto di cui all'art. 16 del N.C.d.S. nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S. e quindi calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art.3.10 del Regolamento di esecuzione.

3.6 Superficie minima delle aree di impianto: 1.800 mq.

3.7 Le superfici devono essere agibili e praticabili dall'utente, ad esclusiva disposizione del punto vendita e misurate al netto di eventuali aree destinate a parcheggioio.

3.8 Nella progettazione di nuovi impianti ricadenti in ambiti di interesse ambientale -paesaggistico al fine di mitigarne l'impatto visivo si dovrà porre particolare attenzione a:

- a) l'utilizzo di materiali e colori, nelle finiture, adeguate all'inserimento nell'ambiente circostante, sia costruito che naturale;
- b) il contenimento, nel numero e nelle dimensioni, di pali, cartelli, insegne luminose e non, ed altra segnaletica;
- c) la dotazione di aiuole e spartitraffico coltivati a verde, nonché di alberature adeguate ad ombreggiare le zone di parcheggio ed a mascherare l'impianto verso le aree contermini; la Regione promuove allo scopo iniziative di sensibilizzazione e qualificazione progettuale anche in collaborazione con gli operatori di settore.

3.9 Le distanze tra impianti, la presenza di servizi ed attività integrative dovranno rispettare le disposizioni della normativa di settore in relazione anche alla tipologia di carburante distribuito.

#### 4. *Impianti esistenti stradali ad uso pubblico - Interventi di ampliamento, potenziamento, ristrutturazione*

4.1 Per gli impianti esistenti gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione sono vietati:

- 1) nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale salvo autorizzazione dell'autorità competente alla tutela del vincolo, confermata dalla sovrintendenza ai sensi

della vigente legislazione che definisca specifiche condizioni esecutive con particolare riferimento alla piantumazione attorno all'impianto per ridurre l'impatto visivo;

2) nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, fatta eccezione per gli interventi conformi alla normativa vigente in possesso della specifica autorizzazione;

3) nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a mt. 300 tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.

Fatti salvi i predetti divieti e comunque in conformità alle vigenti l'ampliamento, il potenziamento e la ristrutturazione degli impianti esistenti è consentita in fascia di rispetto di cui all'art. 16 nei tratti di rettilineo tenuto conto che la fascia deve essere dimensionata secondo quanto previsto dal N.C.d.S.

4.2 È comunque consentita la volumetria massima edificabile complessiva (esistente più nuova), con esclusione delle pensiline e dei volumi tecnici, non superiore agli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono. Per la zona agricola si applicano le modalità della zona di trasformazione residenziale.

4.3 Il rapporto di copertura complessiva (edifici esistenti più nuovi), escludendo dal calcolo le pensiline ed i volumi tecnici, non potrà risultare superiore al 10% dell'area di pertinenza.

4.4 Gli impianti ricadenti all'interno di zone residenziali non potranno distribuire G.P.L. e/o metano.

**Capo VI Zone a vincolo speciale****Art. 27 Fasce di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli Elaborati di PGT, come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.
3. Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
4. In tali fasce di rispetto si applicano – anche per l'ampiezza - in ogni caso le disposizioni, le classificazioni e le norme vigenti.

**Art. 28 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Si tratta degli ambiti:
  - a. vincolati ai sensi della legislazione paesistico - ambientale vigente, individuati nelle tavole di PGT;
  - b. dispositivo del reticolo idrico minore.
2. Gli ambiti di cui al comma 1a sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
3. Gli ambiti di cui al comma 1b ricadono nell'esercizio di polizia idraulica comunale e assoggettati a regolamentazione dedicata.
4. In generale – sempre nel rispetto della presente normativa - vanno rispettate le seguenti indicazioni:
  - entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
    - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
    - gli scavi;
  - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
    - le piantagioni;
    - i movimenti di terreno.
  - Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali di legno.
5. Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa

autorizzazione regionale ai fini idraulici.

6. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904.
7. Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere senza preventiva autorizzazione.

#### **Art. 29 Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti**

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio.
2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del DPR n.236/1988, che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.
3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
4. In relazione ai pozzi di emungimento acqua potabile, nelle cui fasce di rispetto vigono i vincoli previsti dal D.lgs 152/06 (per quanto concerne la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano), nonché di quanto previsto dalla D.g.r. 7/12693 del 10/04/2003, che all'allegato 1 riporta le "Direttive per l'attività all'interno delle fasce di rispetto", deve essere prevista la verifica delle condizioni relative alla realizzazione delle fognature, opere di edilizia, delle opere viarie, e di infrastrutture di servizio e dell'attuazione delle pratiche agronomiche.

#### **Art. 30 Fasce di rispetto impianti tecnologici e trattamento delle acque**

1. Le fasce di rispetto per il trattamento delle acque sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio. Queste zone sono vincolate ai sensi della vigente normativa e permane vincolo di inedificabilità.
2. Per gli impianti tecnologici viene prescritta una fascia di rispetto di 10 metri di inedificabilità assoluta.
3. Per quanto concerne l'impianto di depurazione comunale, vige il vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia di 100 metri, calcolata dalla recinzione del suddetto impianto, previsto al punto

1.2 dell'allegato 5 alla Delibera Comitato Interministeriale per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento del 04/02/1977.

#### **Art. 31 Fascia di rispetto cimiteriali**

1. Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni se non quelle a destinazione cimiteriale. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U della Legge Sanitaria 27/07/1934 n. 1265 e successive integrazioni.

2. Per gli eventuali edifici compresi all'interno di tali fasce sono consentite le manutenzioni ordinarie e straordinarie. Se all'interno delle fasce ricadono zone edificabili previste dal Piano, l'edificabilità consentita in tali zone (secondo i parametri previsti specificatamente dalle norme di zona) potrà essere trasferita all'esterno della fascia di rispetto.

3. Nelle fasce di rispetto cimiteriali potrà essere costruita, previo il parere positivo degli enti competenti, la realizzazione di servizi di interesse generale (parcheggi e verde pubblico) o di uso pubblico a servizio del cimitero (chioschi, edicole, fioristi, ecc.)

#### **Art. 32 Siti Radio Base**

1. Si tratta delle localizzazioni comunali dei siti radio base a supporto della telecomunicazione. Le fasce di rispetto generate hanno un raggio di 150 metri. Questi impianti sono assoggettati alle normative vigenti ed a un regolamento locale.

#### **Art. 33 Rispetto agli elettrodotti**

1. Si tratta dei volumi di rispetto generati dagli elettrodotti. La loro dimensione, ai sensi della legge vigente, è proporzionale alla potenza dell'infrastruttura.

**Capo VII Zone per servizi di interesse generale****Art. 34 Piano dei servizi**

Il Piano dei servizi, di cui all'art. 1 delle presenti norme, rappresenta l'analisi che documenta lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi. Il piano dei servizi stabilisce inoltre le previsioni di dotazione futura del PGT.

**Art. 35 Attrezzature pubbliche e private di uso pubblico**

1. Aree del territorio comunale, destinate a servizi pubblici e servizi privati di interesse pubblico, attrezzate e/o da attrezzare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi. Le specifiche destinazioni sono riportate nelle planimetrie prescrittive di PGT con apposite simbologie e retinature.

**2. Destinazioni d'uso funzionali.**

Usi previsti: U5/1, U5/2, U5/3, U5/4, U5/5, U5/6, U5/7 U5/8;

**3. Rapporti e parametri urbanistici**

- $I_f = 1.5 \text{ mc/mq}$     $R_c = 40\%$                        $R_v = 25\%$                $H = 10.00 \text{ m}$
- $De = 10.00 \text{ m}$
- $Dc = 5.00 \text{ m}$
- $As = 5.00 \text{ m}$
- Parcheggi di pertinenza  $10 \text{ mq}/33 \text{ mq Slp}$  o  $/100 \text{ mc}$
- Parcheggi pubblici adeguati alle esigenze delle attrezzature e comunque non inferiori al 20% della Sf.

3.1 Per i servizi di interesse pubblico i parametri urbanistici sono indicative e possono essere adattati alle esigenze realizzative delle opere.

4. Parcheggi pubblici: i parcheggi pubblici della rete viaria principale e secondaria sono riportati negli elaborati del Piano dei servizi. I parcheggi pubblici potranno essere realizzati sia per intervento pubblico che privato. I parametri di riferimento in relazione alle destinazioni d'uso del territorio per la realizzazione di parcheggi pubblici sono quelli fissati, come valori minimi, all'art.14 delle presenti norme. In sede di progettazione di nuovi tratti della sede stradale potranno essere previsti nuovi parcheggi e/o spazi sosta nelle aree di rispetto stradale.

5. Impianti tecnologici: cabine elettriche:

- a) La rete dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono da considerare opere di urbanizzazione primaria ai sensi della L.N. 29.09.1964 n. 847 e della C.M. 13.01.1970 n. 227.
- b) I fabbricati delle cabine secondarie sono considerati, secondo quanto previsto dalla L.R. 16/06/1979 n. 33, volumi tecnici ed in quanto tali non sono sottoposti agli indici di edificabilità delle zone di piano in cui sorgeranno e non sono computati nel calcolo della Slp.
- c) L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle zone di

rispetto stradale mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non è assoggettata ai vincoli di distanza da confini, previo accordo tra i proprietari confinanti.

d) Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l'obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche, previo accordo con gli uffici di zona del gestore della rete elettrica.

e) Nell'ambito degli interventi urbanistici preventivi dovrà essere previsto l'obbligo di predisporre le canalizzazioni sotterranee anche per altre reti oltre quella elettrica.

f) Le linee elettriche non sono soggette a permesso edilizio; i tracciati dovranno tuttavia essere preventivamente verificati di volta in volta con l'Amministrazione Comunale.

g) L'edificazione in prossimità di elettrodotti, dovrà tener conto delle fasce di rispetto generate attorno ai cavi sotto tensione elettrica -, ai sensi della LN 339/1986, e proporzionali alla capacità della linea. La possibilità edificatoria sarà vagliata dall'ente proprietario dell'elettrodotto. Per tali edificazioni dovrà essere garantito e documentato tramite valutazione di campo elettromagnetico atteso e presente, il rispetto degli obiettivi di qualità previsti dall'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003 e s.m.i.

#### **Art. 36 Verde Pubblico**

1. Zona del territorio comunale, destinata a parchi naturali, giardini, aree attrezzate per il gioco dei bambini, aree attrezzate per lo sport, da implementare secondo le esigenze e le opportunità di volta in volta definite dall'Amministrazione Comunale, nei modi previsti dalla legislazione vigente statale e comunale e compatibilmente con le previsioni del Piano dei Servizi.

2. In particolare le zone a verde sportivo sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti applicando i seguenti indici:

- Per gli impianti coperti  $U_f = 0,50$  mq/mq  $H =$  adeguata alle necessità dell'uso sportivo
- Per gli impianti scoperti  $U_f = 0,25$  mq/mq
- $D_e = 10.00$  m
- $D_c = 5.00$  m
- $A_s = 5.00$  m
- Parcheggi di pertinenza  $10$  mq/ $33$  mq  $S_{lp}$
- Parcheggi pubblici adeguati alle esigenze delle attrezzature e comunque non inferiori al 20% della  $S_f$ .

**TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE****Capo I - Norme Finali****Art. 37 Disposizioni per le lottizzazioni approvate**

1. I piani urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del PGT conservano la validità delle prescrizioni in essi contenuti sino alla loro scadenza; varianti di tali piani potranno essere ammesse purché non comportino incremento di volumetria e non alterino le caratteristiche urbanistico - edilizie dichiarate in approvazione e convenzionate.
2. E' comunque sempre consentito per le aree oggetto di Piano attuativo, l'adeguamento alle prescrizioni del PGT approvato con le procedure previste dalle norme urbanistiche vigenti.
3. Per l'area definita area ad iniziativa pubblica indisponibile – individuata nell'elaborato PR2 – saranno sviluppate iniziative pubbliche concordate con altri enti.

**Art. 38 Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia**

1. Sul territorio comunale si applicano le vigenti disposizioni regionali/nazionali inerenti all'efficienza energetica in edilizia. Il comune potrà munirsi di un eventuale regolamento energetico comunale, in tal caso la stessa disciplina entrerà d'ufficio a far parte del dispositivo regolamentare del piano delle regole.

**Art. 39 Immobili condonati**

1. Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di permesso o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

**Art. 40 Edifici in contrasto con il PGT**

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie lorda di pavimento ed il mantenimento della destinazione d'uso.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, ai sensi della vigente normativa, e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
3. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso.

#### **Art. 41 Componente geologica del PGT**

1. Il PGT è corredato da uno studio geologico specialistico esteso a tutto il territorio comunale, finalizzato ad un giudizio sulla fattibilità e classificazione geologica/geotecnica a fini edificatori, come previsto dalla legislazione nazionale/regionale vigente.
2. Le prescrizioni e le indicazioni dello studio fanno parte integrante delle presenti norme e come tali sono prescrittive e vanno osservate in fase di progettazione di interventi, denunce di attività e di rilascio di autorizzazioni o permessi di costruire.
3. Nel caso di interventi edilizi - escluse le manutenzioni e il restauro ed il risanamento conservativo - e di Piani attuativi occorrerà allegare relazione particolare di indagine geologica/geotecnica di approfondimento.
4. Le prescrizioni del presente articolo devono intendersi come riassuntive di quelle dello studio geologico ed si rimanda, alle prescrizioni previste in questo studio, per ogni rilascio di autorizzazioni o permessi edilizie.

**Capo II - Norme transitorie****Art. 42 *Permessi e autorizzazioni precedenti l'adozione del piano***

1. I permessi e le autorizzazioni edilizie concesse in data antecedente l'adozione del piano, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.
2. Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi permessi o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente piano.

**Art. 43 *Osservanza delle Leggi Regionali e Statali***

1. La legislazione regionale e statale, la pianistica regionale e provinciale, citata nelle presenti norme si considerano nella forma assunta al momento dell'adozione presente PGT. Le eventuali modifiche di tali leggi, che andranno ad influire sulle stesse comportano le variazioni delle stesse.