



COMUNE DI  
**INARZO**  
(Provincia di Varese)

**P.G.T.**  
variante 2

## PIANO DELLE REGOLE

Coordinatori ed estensori  
della Variante 2:

Arch. Giuseppe Barra  
Arch. Laura Meroni

Adottato:  
Delibera C.C. n°      del

Approvato:  
Delibera C.C. n°      del

Tavola:

**PR DA 3**

**Norme Tecniche di Attuazione**

**Modificate a seguito accoglimento osservazioni**

Data:

Scala:



## INDICE

### Titolo I 5

#### DISPOSIZIONI GENERALI

5

Art.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE	6
Art. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT	7
Art. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE	8
Art. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	9
4.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato	9
4.2 Programmi integrati di intervento	11
4.3 Aree per servizi nei piani attuativi	11
4.4. dotazione minima di parcheggi pubblici	13
4.5. monetizzazione delle aree per servizi pubblici	14
4.6. Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione	14
Art. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE	17
Art. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI	19
Art. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO	20
7.1 Definizioni generali	20
7.2. Definizione degli usi urbani	22
Art. 8. AREE DI PERTINENZA	33
Art. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT	35
ART. 10. DISTANZE	36
Art. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA	37
11.1 Dotazione minima di parcheggi privati in relazione alle destinazioni d'uso	37
11.2 Criteri per il reperimento della dotazione richiesta di parcheggi privati	38
11.3 Posto auto	38
Art. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI	40
12.1 Mitigazione e compensazione	40
12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica	40
12.3 Disposizioni in materia di approvvigionamento idrico per gli usi non potabili	40

### Titolo II

41

#### disciplina degli interventi

41

#### CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI .....42

Art. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI	42
Art.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO	43
14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti	43
14.2. Derogabilità del rapporto di copertura	43
14.3. Trasferimento capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione	43

#### CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE .....44

Art.15. TESSUTO DEL CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NSAF)	44
Art. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE	47
Art. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI	48
18.1 comparti di riferimento	48



18.2 unità minima d'intervento edilizio	48
18.3 comparto d'intervento coordinato o da assoggettare a pianificazione urbanistica	48
18.4 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione	50
18.5 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA)	51
Art. 19 – MODALITA' DI INTERVENTO	52
19.1 - <i>norme generali sugli interventi</i>	52
19.2 - <i>intervento di livello 1 (G1): risanamento conservativo i° grado Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale</i>	54
19.3 - <i>intervento di livello 2 (G2): risanamento conservativo di ii° grado Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio</i>	55
19.4 - <i>intervento di livello 3 (G3): ristrutturazione edilizia di i° grado Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi</i>	56
19.5 - <i>intervento di livello 4 (G4): ristrutturazione edilizia di II grado ristrutturazione edilizia con vincolo tipologico finalizzata alla trasformazione dei fabbricati rurali di valenza storico-testimoniale con il recupero ai fini abitativi</i>	57
19.6 - <i>intervento di livello 5 (G5): ristrutturazione edilizia di iii grado Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica</i>	58
19.7 - <i>intervento di livello 6 (G6): Demolizione senza ricostruzione</i>	60
19.8 - <i>Ristrutturazione urbanistica soggetta a Progettazione coordinata e a pianificazione attuativa</i>	61
19.9 – <i>interventi di Recupero e trasformazione degli edifici a tipologia produttiva all'interno del nucleo storico</i>	62
20.1 - SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI	63
20.2- Prescrizioni morfo-tipologiche – repertorio degli interventi	63
<b>CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>69</b>
Art. 25. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	69
Art 26. Destinazioni ammesse nelle zone residenziali	69
Art. 27. Adeguamento patrimonio edilizio esistente	70
27.1 Adeguamento patrimonio edilizio esistente residenziale	70
27.2 Adeguamento STRUTTURE ESISTENTI DESTINATE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE CHE RICADONO NEGLI AMBITI RESIDENZIALI	70
27.3 recupero dei vani e locali seminterrati esistenti	70
27.3 recupero dei vani e locali A PIANO TERRENO NEGLI EDIFICI esistenti	71
Art. 28. INSEDIAMENTI URBANI DI MATRICE STORICO RURALE (i.m.s.r)	72
ART. 29. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI con significativa presenza di verde (i.R.V.)	74
ART. 30. AMBITI URBANI tessuto RESIDENZIALE consolidato diffuso	76
30.1.1 ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale (A.R.)	77
ART. 31. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO (A.C.) – soggetti a piano attuativo (PA) o A permesso di costruire convenzionato (pcc)	79
31.1 ambiti residenziali assoggettati a piani attuativi vigenti o non completamenti attuati	79
ART. 32 ambiti di rigenerazione urbana - Insempiamenti urbani da riqualificare – (iur)	80
ART 32.1 INTERVENTI CONSERVATIVI E MANUTENTIVI in caso di mantenimento della destinazione produttiva	80
ART 32.2 INTERVENTI di RISTRUTTURAZIONE con riconversione funzionale	81
Art. 33. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI	83
33.1 Destinazioni ammesse	83
33.2 Prescrizioni d'intervento	84
33.3. Interventi di completamento degli ambiti produttivi soggetti a pianificazione attuativa.	85
33.4. Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.	86
33.5. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.	86
33.6. parcheggi ad uso pubblico al servizio delle attivita' economiche.	86



<b>CAPO IV - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI.....</b>	<b>87</b>
Art. 34. Insediamento di attività commerciali	87
34.1. compatibilità' delle destinazioni commerciali nei diversi ambiti urbanistici	87
34.2 criteri e prescrizioni per l'insediamento di attività' commerciali msv	87
34.2.1 Compatibilità viabilistica	88
34.2.2 Inserimento ambientale	88
34.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali	88
34.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali	88
<b>CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....</b>	<b>90</b>
Art.35. ambiti extraurbani – aree agricole	90
35.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole	91
35.2 Ambiti agricoli PRODUTTIVI (AG – E)	92
35.3 Norme generali per gli interventi edilizi	93
35.4 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni	95
35.5 Norme generali di tutela del paesaggio agrario	95
ART. 36    AMBITI AGRICOLI periurbani (AG – U)	97
ART. 37 AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE VALENZA ambientale e PAESAGGISTICA (AG –a)	97
38 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli	99
38.1 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali	99
Art. 39    Ambiti boschivi	100
<b>Titolo III</b>	<b>101</b>
<b>servizi ed infrastrutture</b>	<b>101</b>
<b>CAPO VI - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOLOGICHE.....</b>	<b>102</b>
Art.40. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'	102
40.1 Zone destinate alla viabilità	102
Art. 41. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	103
Art. 41.1 Infrastrutture per telecomunicazioni	103
Art. 41.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	103
Art. 42. zona CIMITERIALE	104
<b>CAPO VII – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI .....</b>	<b>105</b>
Art.43. opere di urbanizzazione	105
43.1 opere di urbanizzazione primaria	105
43.2 opere di urbanizzazione secondaria	105
Art.44.    ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE	107
44.1 realizzazione dei servizi negli ambiti di trasformazione e nelle aree soggette a pianificazione attuativa	107
44.2 Acquisizione delle aree da parte della pubblica amministrazione o realizzazione diretta da parte della proprietà	108
Art.45.    aree e servizi pubblici e di interesse generale	109
45.1 aree e servizi pubblici e di interesse generale destinati alla residenza	110
45.2 servizi ed attrezzature di interesse sovracomunale	111
45.3 aree e servizi pubblici o di interesse pubblico destinati alla attività' economiche	111
46. servizi di interesse collettivo privati e convenzionati ad uso pubblico	113



Art.47.	impianti tecnologici	115
Art.48.	COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALE E ANNUALE DELLE OPERE PUBBLICHE	116
<b>Titolo III</b>		<b>117</b>
<b>ZONE A VINCOLO SPECIALE</b>		<b>117</b>
Art. 49.	FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE	118
49.1.	Zone e limite di rispetto cimiteriale	118
49.2.	Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale	118
49.3.	Fasce di rispetto fluviale	120
49.4.	Zone a rischio archeologico	121
49.5.	Aree a vincolo paesaggistico	121
Art.50.	aree interessate da riserve naturali e siti di rete natura 2000	122
Art. 51.	RETE ECOLOGICA	123
51.1.	Indirizzi generali per la rete ecologica	123
51.2.	Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale	124
51.3.	Corridoi ecologici	125
51.4.	Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica	126
Art. 52.	FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO	127
53.	VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA	127
<b>Titolo IV</b>		<b>128</b>
<b>PIANO PAESISTICO COMUNALE</b>		<b>128</b>
Art. 54.	TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI	129
Art. 55.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' DEI LUOGHI	131
Art. 56.	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	131
Art. 57.	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	132
Art. 58.	TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE	134
<b>Titolo V</b>		<b>136</b>
<b>AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>		<b>136</b>
Art. 59.	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE	137
Art. 60.	FASCIA FLUVIALE DEI corsi d'acqua	138
Art. 61.	RISERVA NATURALE ORIENTATA della palude brabbia -	139
Art. 62.	Area per attività estrattive	140



# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI



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

Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti legislativi dell'art. 10 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole individua le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano,

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

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

### PR – DISCIPLINA DELLE AREE

- PR. DA 1 (a-b) : Carta della disciplina delle aree
- PR. DA 2 (a-b) : Carta del consumo di suolo ed individuazione delle aree agricole

### PR – CENTRO STORICO

- PR. CS 1: Individuazione comparti
- PR. CS 2: Altezze degli edifici
- PR. CS 3: Destinazioni d'uso Piano terreno
- PR. CS 4: Destinazioni d'uso Piani superiori
- PR. CS 5: Spazi aperti
- PR. CS 6: Valenze storico architettoniche
- PR. CS 7: Stato di Conservazione
- PR. CS 8: Prescrizioni d'intervento
- PR CS 9: Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione

### PR – PIANO PAESISTICO COMUNALE

- PR. PPC 1: Caratteri storico paesistici del sistema ambientale e beni di tutela
- PR. PPC 2: Carta della sensibilità dei luoghi – classi di sensibilità paesistica

### PS – PIANO DEI SERVIZI

- PS 1: Ricognizione dei servizi esistenti
- PS 2: Servizi di progetto
- PS 3: Schede dei servizi esistenti ed in progetto
- PS 4: Rete ecologica Comunale

### PR – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



## ART. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

L'azione del Piano delle Regole si coniuga con quella del Piano dei Servizi per dare attuazione alle politiche di realizzazione delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubbliche, nonché ad alcuni interventi strategici della rete ecologica, facendo ricorso ai principi della perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici della disciplina delle aree e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Le prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.

Le presenti norme hanno valore prevalente rispetto al Regolamento Edilizio



### ART. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.



## ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono disciplinati dallo specifico regime giuridico previsto per ciascuna tipologia d'intervento come meglio riportato all'art. 33 della L.R. 12/2005.

Il Piano delle Regole prevede per i casi specificamente indicati negli elaborati di piano, nonché su proposta di iniziativa privata, qualora ne ricorrano le condizioni, il ricorso ai seguenti strumenti di attuazione:

1. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire, denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a destinazione pubblica previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme, nonché dalla L.R. 12/2005 all'articolo 14, comma 1-bis, e all'articolo 73-bis, comma 2 ;
3. Piani attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/2005 ;
4. Programmi integrati di intervento (come disciplinati dal CAPO I al Titolo VI della L.R. 12/2005) od altri atti di programmazione negoziata.

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata. Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente.

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

### 4.1 PIANI ATTUATIVI E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della L.R. 12/2005.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1<sup>o</sup> agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il responsabile provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.



Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 70 mq/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

È esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio (estesi pertanto solo a parte del perimetro individuato negli elaborati grafici di piano) fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

#### **4.1.1 -CONVENZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI ATTUATIVI**

---

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 28, comma 5, della legge 1150/1942, deve prevedere:

- a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;



- c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

---

#### 4.2 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- recupero e riqualificazione degli insediamenti dismessi quando tale recupero persegue obiettivi di interesse pubblico e/o generale ed è previsto un mix di destinazioni per la riqualificazione funzionale;
- soluzione dei conflitti insediativi tra insediamenti residenziali e attività produttive nelle aree marginali, degradate o abbandonate;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Ai sensi del 2 comma dell'art. 87 della L.R. 12/2005 i Programmi Integrati di Intervento devono essere caratterizzati 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 di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
- b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

---

#### 4.3 AREE PER SERVIZI NEI PIANI ATTUATIVI

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione, attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, o a permesso di costruire convenzionato, nonché per gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati ai sensi della LR 7/2017 per interventi che interessano una superficie superiore a 100 mq., dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad



ospitare le infrastrutture di urbanizzazione, i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, o dal permesso di costruire convenzionato, potrà essere direttamente realizzata dal privato secondo le disposizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per le aree da destinare ad urbanizzazione secondaria, qualora le schede d'intervento allegatale alle NdA del Documento di Piano, o il piano dei servizi, non definiscano aree per servizi da reperire entro l'ambito di intervento in misura superiore ai parametri minimi, dovranno essere cedute o monetizzate, in tutto o in parte, aree necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree destinate a urbanizzazione secondarie secondo i seguenti parametri minimi:

- a) per la nuova edificazione a destinazione residenziale e/o per le funzioni accessorie: 18 mq. per abitante equivalente 50 mq.;
- b) per la nuova edificazione a destinazione produttiva: 10% della SLP;
- c) per la nuova edificazione a destinazione terziaria: 100% della SLP, fatta eccezione per le strutture commerciali,
- d) per le destinazioni commerciali:

<b>Tipo</b>	<b>Dotazione a servizi complessiva</b>	<b>Dotazione a parcheggio</b>
Esercizio di vicinato	75% S.L.P.	75% S.L.P.
Media Struttura di Vendita	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% della superficie di vendita
Grande Struttura di vendita	200% S.L.P.	Maggior valore tra 100% della Slp e 125 % della superficie di vendita

In sede di interventi soggetti a pianificazione attuativa o di realizzazione di nuovi insediamenti assoggettati a PCC, nei casi in cui le norme di piano lo prevedano, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scapito degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto delle aree appartenenti al comparto determinato dalle scelte di pianificazione generale o di procedura negoziale (standard qualitativo).

In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a servizi previste dal PGT.

Peraltro, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può



prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree finalizzate all'attuazione del Piano dei Servizi.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

#### 4.4. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli ambiti di trasformazione e negli interventi soggetti a Pianificazione coordinata (attuati mediante Permesso di costruire convenzionato), all'interno della superficie destinata alle AREE PER SERVIZI calcolata come disposto al precedente art. 4.3, ed in quanto parte integrante di questa, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 150 mq di SLP destinata alla residenza e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza;
- n° 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per la destinazione produttiva;
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie delle attività terziario/direzionali;

Le superfici per parcheggio pubblico come sopra indicate devono essere obbligatoriamente reperite all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa e non possono fruire della facoltà di monetizzazione contemplata al precedente art. 4.4

Per le attività commerciali la dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico è definita al precedente 4.3.d). Nel caso di strutture commerciali unitarie la dotazione di aree per parcheggio pubblico verrà calcolata sommando quella relativa alla destinazione commerciale, calcolata in ragione della superficie complessiva degli esercizi commerciali, a quella relativa alle altre destinazioni presenti.

Le aree di parcheggio debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

Per mutamenti di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme del Piano delle Regole, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere verificata ove si configuri una nuova destinazione ad attività terziaria.

In questi casi, ove la dotazione delle aree per urbanizzazioni secondarie non risulti già sufficiente sulla base di precedenti interventi che abbiano interessato l'edificio o la sua area di pertinenza, la dotazione minima prescritta dal precedente art. 4.3 dovrà essere reperita in detta area, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.



#### 4.5. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Quando la cessione delle aree indicate al precedente art. 43 non risulti possibile, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, nei limiti dimensionali minimi di cui alla LR 12.2005 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Tale facoltà non si applica alle superfici per parcheggi pubblici.

In luogo della monetizzazione, possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro di un piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, od altro atto di programmazione negoziata, purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino.

In generale si deve inoltre procedere alla monetizzazione delle aree a standard qualora:

- a) l'estensione dell'area risulta inferiore a mq. 1.000, o comunque non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- b) la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione non ne consentono un corretto utilizzo;
- c) la localizzazione sia non adeguata (qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche);
- d) vi sia la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- e) sia riscontrata la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno

#### 4.6. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della LR 12/2005, secondo gli indirizzi di cui agli art. 6 delle Norme di attuazione del Documento di Piano e nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 3 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

Il Piano delle Regole, per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, prevede altresì una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori delle aree di completamento, a fronte del conseguimento dei benefici pubblici relativi all'attuazione dei servizi, ed in particolare all'acquisizione delle aree ad essi destinate, o all'attuazione di previsioni di mitigazione e/o di compensazione ambientale.

Gli interventi di completamento a destinazione residenziali, soggetti a pianificazione attuativa, a permesso di costruire convenzionato, nonché quelli ad intervento diretto per i quali il Piano delle Regole prevede e/o prescrive l'utilizzo di diritti edificatori, concorrono altresì all'attuazione del Piano dei servizi, e a tal fine sono assegnati a tali aree specifici indici di natura perequativa o premiale, sulla scorta dei quali viene calcolata la capacità edificatoria aggiuntiva o compensativa:



- Id = Indice di edificabilità premiale relativa alla compartecipazione alla realizzazione di servizi o di interventi di mitigazione ambientale o attuazione della rete ecologica comunale

La capacità edificatoria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione dell'Indice di edificabilità aggiuntiva Id dovrà essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi, esterne alle aree interessate dall'intervento, o all'acquisizione dall'Amministrazione Comunale della quota di diritti edificatori di proprietà comunale finalizzata all'incentivazione per l'attuazione di alcuni servizi ed infrastrutture strategiche di interesse collettivo o per interventi inerenti la rete ecologica comunale.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione e l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT ed in particolare:

a) aree di atterraggio dei diritti edificatori

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT, disciplinati dalle norme di attuazione e dalle schede d'ambito allegate del Documento di Piano: perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id
- gli ambiti di completamento del TUC (PA n – PCC n) soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, disciplinati dalle specifiche schede di intervento; perequazione di comparto per le aree interne all'ambito destinate a servizi ed infrastrutture generano diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, nonché acquisizione diritti edificatori per attuazione piano dei servizi extra-comparto con capacità edificatoria aggiuntiva Id
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale, del TUC, realizzati su lotti liberi negli ambiti residenziali AR del PDR che intendano utilizzare la capacità edificatoria incrementale nei limiti massimi dal parametro Id.

b) sono aree che generano diritti edificatori

- **le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici**, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati alla data di adozione del presente PGT, come meglio definiti sugli elaborati della tavola dei servizi di progetto, nonché, nell'elaborato grafico Tav PS 4 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano". Nella tabella allegata a tale elaborato è indicato per ciascuna area lo specifico indice di edificabilità con cui determinare i diritti edificatori che il PGT assegna all'area, da trasferire mediante meccanismi perequativi alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio di tali diritti, previa cessione all'Amministrazione Comunale delle aree per servizi che alla data di adozione del presente PGT non risultano di proprietà comunale;
- **le aree destinate a viabilità di nuova previsione**, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo



mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.

La capacità edificatoria assegnata a tali aree, è così determinata:

- per le aree destinate a viabilità interne a comparti assoggettati a pianificazione attuativa (AT – PA) o a permesso di costruire convenzionato (PCC) è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità del comparto
  - per le aree interessate da interventi di adeguamento della viabilità contigue a lotti edificabili di cui risultano parte integrante nell'individuazione dei mappali catastali, è ottenuta applicando alla superficie interessata l'indice di edificabilità dell'ambito in cui il mappale ricade come definito dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o pari a  $if = 0,05 \text{ mq/mq}$ . se l'indice previsto per l'ambito afferente risulta inferiore a tale valore.
- **le aree a verde con valenza ambientale o ecologico/paesistico** destinate ad interventi di mitigazione e conservazione del verde naturale in ambito urbano o alla realizzazione della rete ecologica, individuate negli elaborati di PGT relative ai servizi o alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, nonché nell'elaborato Tav PS 4 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano".

In tali fattispecie rientrano in particolare tra gli interventi previsti dal piano:

- 1) le aree a verde per servizi o di mitigazione ambientale individuate all'interno dei comparti relativi agli ambiti di trasformazione, per le quali si applicano le indicazioni e le prescrizioni definite dalle relative schede d'ambito che prevedono il ricorso alla perequazione di comparto con l'assegnazione di un indice di edificabilità unitario esteso a tutte le aree comprese nel comparto e la concentrazione della capacità edificatoria esclusivamente entro le aree destinate ad ospitare insediamenti e servizi
- 2) le aree interne al TUC" classificate quali "Aree a verde di valore paesaggistico ed ambientale", individuata anche nell'elaborato Tav PS 4 "Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano" alle quali viene assegnata una differente capacità edificatoria teorica (da trasformare in diritti edificatori) in relazione alla modalità di attuazione:
  - in caso di cessione dell'area all'amministrazione comunale l'indice assegnato sarà pari a  $0,03 \text{ mq/mq}$ , in analogia alle altre destinate a servizi di progetto negli ambiti circostanti
  - in caso di convenzione sottoscritta con l'A.C., della durata non inferiore a 20 anni, per la realizzazione da parte del privato proprietario delle opere finalizzate alla sistemazione a verde dell'area per garantire la funzionalità ecologica ed ambientale, attraverso la rinaturalizzazione di parte dell'area per garantire le connessioni ecologiche e la conservazione della restante parte quale area ad uso agricolo, sarà assegnato un indice di natura compensativa pari a  $0,01 \text{ mq./mq}$ , e i diritti edificatori generati da tale indice potranno essere trasferiti alle aree edificabili in cui è ammesso l'atterraggio dei diritti edificatori.

All'interno di tali aree di norma non sono ammesse recinzioni, potranno essere realizzati esclusivamente recinzioni amovibili in caso di tutela di colture ed allevamenti per superfici non superiori a  $2.500 \text{ mq}$ , realizzate con tipologie che non impediscano la continuità dei corridoi di connessione ecologica in relazione alle diverse specie animali ed alle rispettive caratteristiche motorie.



## ART. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente alla trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dall'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001e dall'art. 13, comma 12, della LR 12/2005

A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole (PdR), gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, decadono integralmente.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convenzione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2010, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.

Successivamente alla data di adozione del PdR 2020 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della L.R. 12/2005 sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore della presente Variante di PGT.

Sono fatti salvi i piani attuativi (o Programmi Integrati di Intervento) approvati tuttavia privi di convenzione approvata, a condizione che:

- la stipula di detta convenzione intervenga entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione parte integrante del piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale, se previsti,
- non si siano determinate le condizioni di inefficacia di cui al comma 4 dell'art. 93 della L.R. 12/2005.

Restano fatti salvi:

- gli atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.



Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della L.R. 12/2005

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti, di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 o delle eventuali disposizioni derogatorie al suddetto decreto previste dalla legislazione regionale.



## ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri disciplinati dal Regolamento Edilizio, che si intendono recepiti nel Piano delle Regole, nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

In assenza di Regolamento Edilizio si applicano le definizioni definite dal Regolamento Edilizio tipo di Regione Lombardia approvato con D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.



## ART. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

### 7.1 DEFINIZIONI GENERALI

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari, accessorie o compatibili.

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così a titolo puramente esemplificativo: gli uffici, gli spazi espositivi dei prodotti realizzati, la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme.

Le destinazioni principali sono suddivise nelle seguenti categorie funzionali (come definite dall'art. 23 del DPR 380/2001):

- a) **residenziale**,
- b) **turistico-ricettiva**,
- c) **produttiva e direzionale (di produzione di beni e servizi nonché di deposito, sia industriale che artigianale attività terziarie quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -direzionale)**,
- d) **commerciale (quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale-)**,
- e) **rurale (attività agricole e di allevamento)**.

Dette destinazioni possono inoltre prevedere la presenza correlata di attività di servizio (quali ad esempio attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli



e simili), sia di natura pubblica o di iniziativa privata convenzionata, come meglio definite e disciplinate dal piano dei servizi. Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private.

Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare - in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano - la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali e complementari.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 della L.R. 12/2005, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT. Le specifiche norme di ambito possono escludere o limitare alcune specifiche destinazioni complementari per ragioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, Dia, SCIA PA, PII od altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.



## 7.2. DEFINIZIONE DEGLI USI URBANI

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse la definizione degli usi è la seguente:

### 7.2.1. RESIDENZA

---

#### Funzioni principali

---

Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine, autorimesse, ecc.

#### Funzioni complementari

---

##### Artigianato di servizio (R-As)

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere.

Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radioriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

##### Commerciale esercizi di vicinato (R-Cv)

Sono ammesse quali attività complementari alla residenza gli esercizi commerciali limitatamente alla tipologia di vicinato (superficie di vendita inferiore a 150 mq.) ed i pubblici esercizi

##### Attività di somministrazione di alimenti e bevande (R-Cs)

Sono ammesse le attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc...), e sono disciplinati dalla L.R. n. 30 del 24.12.2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

##### Terziario direzionale ed attività di servizio privato (R-Td)

Attività di tipo terziario di servizio privato compatibili con la residenza.

Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc.

Attività di produzione di servizi, che non impiega lavorazione di materia prime o manufatti, quali centri di elaborazione dati, progettazione elettronica ed informatica ecc....



Abitazioni collettive (R-Cr)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.

Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate. Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti alla data di adozione del PGT salvo nelle zone per servizi specificatamente individuate dal piano dei servizi.



## 7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIO DIREZIONALI

---

### Funzioni principali

---

#### Attività di produzione servizi, direzionale e terziario in genere (P-t)

Attività di produzione servizi nonché le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Attività terziarie di produzione di servizi quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale, laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..)

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici

Sono escluse le attività commerciali che risultano quale specifica destinazione disciplinate dal comma 7.2.3.

#### Attività di produzione e trasformazione di beni (P-l)

Attività di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione .

Officine meccaniche con annessi autosaloni;

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc..), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita (nei limiti di cui alla definizione delle attività complementari di cui al punto PI –C) dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

#### Attività di deposito e magazzinaggio (P-Mg)

Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

#### Logistica ed autotrasporto (P-Log)

Sono considerati insediamenti dedicati alla logistica, gli spazi destinati alle attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate (attività per la produzione di beni o di servizi o attività commerciali).

### Funzioni complementari

---

#### Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PI-1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici



Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PI-2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di SIp complessiva di mq. 150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PI-S)

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc.), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani).

Sono considerati quali destinazioni compatibili le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc...)

Attività complementari di carattere commerciale (PI-C)

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.



## 7.2.3 TERZIARIO COMMERCIALE

### Funzioni principali

#### Destinazioni Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Le destinazioni commerciali a sua volta si dividono in:

#### Esercizi commerciali di vicinato (CV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Esercizi di Vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

#### Medie Strutture di Vendita (MSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 1.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità (MSV P), con superficie di vendita compresa tra 150 mq. e 600 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV RL) con superficie di vendita compresa tra 600 e 1.500 mq.

#### Grandi Strutture di Vendita (GSV)

E' relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate GSV gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

#### Medie e Grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria (Centri Commerciali – Parchi Commerciali)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera g) del D.lgs n. 114/98, ed ai sensi della DGR regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto



da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 come modificato dalla ed ai sensi della DGR regionale 20 dicembre 2013 - n. X/119 , deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

#### Strutture di vendita merci ingombranti (SVM)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento non superiore a 1.550 mq.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale, ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

#### Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla L.R. n. 6 del 02.02.2010 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate:

### Funzioni complementari

---

#### Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio (TC-1)

Gli uffici funzionale alla gestione nonché le abitazioni per il personale di custodia o di servizio espressamente connesse all'attività commerciale.

#### Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziario commerciali(TC- S2)

attrezzature di servizio di interesse pubblico o collettivo delle attività commerciali



## 7.2.4 TERZIARIO RICETTIVE

---

### Funzioni principali

---

#### Attrezzature turistico-ricettive (TR) ed attività di servizio privato

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc.), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc.)

#### Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

### Funzioni complementari

---

#### Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio (TR-1)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

#### Edifici e strutture destinate ad abitazioni collettive (RC)

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc.. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

#### Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi (TR-S)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo quali ad esempio: centri culturali o sociali, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate

Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.



## 7.2.5 ATTIVITÀ AGRICOLE

---

### Funzioni principali

---

#### Strutture per la conduzione del fondo (A-Aq)

Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari, ecc.

#### Allevamenti di animali (A-AI)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi ecc..

#### Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (A-FI)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti, ecc..

### Funzioni complementari

---

#### Abitazioni per l'attività (A-R)

Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

#### Strutture per l'ospitalità turistica (A- Ric)

Di norma, oltre alle attività sportive connesse all'attività agricola principale quali Maneggi, sono ammesse le attività di natura agriturismo, come disciplinate dalle L. 96/2006, L.R. 31/2008 e R.R. 4/2008.

A titolo esemplificativo: spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc..

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.



### 7.2.5 EDIFICI ACCESSORI

---

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni autonome ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse, ecc. Non sono pertanto ammessi edifici accessori in assenza del fabbricato principale.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici accessori, nei limiti ed in base alle disposizioni delle presenti norme, all'interno delle aree di pertinenza dei fabbricati principali negli ambiti destinazione residenziale, compresi entro il Tessuto urbano consolidato, nonché negli ambiti di trasformazione e di completamento a seguito degli interventi di edificazione dell'edificio principale.

L'edificio accessorio deve rispettare i seguenti parametri edilizi:

- superficie coperta (complessiva di tutti gli edifici accessori esistenti sul lotto) non superiore a 30,00 mq., in deroga alla verifica del rapporto di copertura
- l'altezza media interna non può essere superiore a 2,50 mt.
- l'altezza massima (Hm.) AL PUNTO PIU' ALTO DELLA COPERTURA non può essere superiore a 3,00 mt.
- La distanza minima dal confine dei fabbricati accessori non può essere inferiore a 5,00 mt.
- La distanza minima dagli edifici principali dei lotti confinanti 10 mt.

E' ammessa la costruzione a confine in caso di aderenza a fabbricati già esistenti realizzati a confine, o in base ad accordo tra i proprietari confinanti.

La distanza minima dai fabbricati principali del medesimo lotto non potrà essere inferiore a 3,00, mt., purchè il fabbricato accessorio non crei pregiudizio (sia garantita) 'adeguata aeroilluminazione dei locali di abitazione, altrimenti dovrà essere rispettata la distanza di 10 mt. dall'edificio principale

E' ammessa la costruzione in aderenza.

Gli edifici accessori dovranno essere decorosamente progettati e ben coordinati con l'edificio principale; le finiture esterne devono essere ben armonizzate con quelle dell'edificio principale.

Sono vietati manufatti prefabbricati, o edifici realizzati in lamiera e materiali plastici o assimilabili

E' ammessa in tutte le zone edificate del tessuto urbano consolidato, compreso il centro storico, e non costituisce superficie coperta, la realizzazione di coperture a protezione delle auto in aree di pertinenza degli edifici, tali manufatti devono essere assimilabili alla tipologica del "pergolato", progettati e realizzati con attenzione e cura dei dettagli, nelle norme specifiche che definiscono le regole di intervento nelle diverse zone del territorio comunale potranno essere stabilite particolari criteri e modalità di realizzazione di tali manufatti

### 7.2.6 EDIFICI MINORI E PICCOLE PERTINENZE

---

Si definiscono pertinenze le attrezzature mobili e immobili destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio principale. A titolo esemplificativo, sono pertinenze di un fabbricato il giardino o parco ad esso afferente con ogni inerente attrezzatura, impianto ed assetto (viali, fontane, gazebo, piscine, attrezzature ricreative di uso familiare, pergolati, ecc..)

Sono altresì considerate pertinenza di un fabbricato, o di un terreno nudo, le opere costituenti ricoveri per i piccoli animali domestici, le legnaie, i ripostigli per attrezzi, i capanni per la caccia o la pesca, le piccole serre per orto domestico e simili.

Le opere costituenti pertinenza non vengono considerate ai fini dell'indice di edificabilità purchè non abbiano una superficie coperta superiore a 9,00 mq. e, nel caso di volumi, un'altezza massima non superiore a 3,00 mt., misurata all'estradosso della copertura, e altezza interna non superiore a 2,10 mt. all'imposta della copertura. La realizzazione dei suddetti manufatti è ammessa, nei limiti ed in base alle disposizioni delle presenti norme, all'interno delle aree di



pertinenza dei fabbricati principali negli ambiti a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 27, compresi entro il Tessuto urbano consolidato, nonché negli ambiti di trasformazione e di completamento. Per gli edifici che ricadono nelle zone agricole si applicano le norme di cui al successivo capo IV. La realizzazione di tali opere dovrà essere eseguita nel rispetto delle distanze di codice civile e, relativamente alle distanze dalle strade, nel rispetto della normativa di zona.

Le pertinenze dovranno avere un aspetto decoroso ed essere realizzate con materiali e tecniche consoni all'ambiente in cui sono inserite. Sono comunque vietate le lamiere, il cemento amianto, i laminati plastici, le lastre prefabbricate in cemento, l'alluminio anodizzato color oro o bronzo.

#### 7.4 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

---

Nelle aree e negli edifici che ricadono all'interno della superficie urbanizzata (TUC) individuata nell'elaborato cartografico PR DA 1 "Disciplina delle aree" è sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale di cui all'art. 23 del DPR 380/2001, nel rispetto delle specifiche di cui all'art.7.2 in relazione alla migliore definizione delle funzioni principali e complementari per ciascuna categoria funzionale. Tali modifiche di destinazioni d'uso non sono assoggettate al reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12., compresi i parcheggi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

- a. da unità funzionale "residenziale" ad "artigianale e/o produttiva";
- b. da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" ad "artigianale o produttiva";
- c. da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
- d. da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".
- e. gli esercizi commerciali costituenti "esercizi di vicinato", ai sensi dell'art. 4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi o attrezzature pubbliche in loco (nell'immobile interessato dal mutamento di destinazione d'uso o nell'area di pertinenza), può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o può essere richiesto di corrispondere all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.



Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso, entro 10 anni dalla data di fine lavori dell'intervento che ne ha determinato la destinazione d'uso in essere, è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

## 7.5 USI TEMPORANEI

---

Ai sensi dell'art. 51-bis della L.R. 12/2005, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, all'interno delle aree individuate dal PGT quali ambiti di rigenerazione urbana, nonché in quelle individuate successivamente all'entrata in vigore del PGT con apposita deliberazione di consiglio comunale ai sensi dell'art.8 bis della L.R. 12/2005, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga alle destinazioni ammesse per l'ambito interessato dalle presenti norme di piano.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

L'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso dell'unità immobiliare e non ammette usi diversi rispetto a quelli consentiti con il provvedimento autorizzativo.

L'uso temporaneo non comporta il reperimento di aree per servizi in relazione al fabbisogno indotto dalla variazione di destinazione d'uso, ma dovranno comunque essere realizzate le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, secondo modi e prescrizioni che saranno definiti dalla convenzione. In particolare, in caso di usi che comportano la presenza di fruitori (???) dovrà essere verificata la disponibilità di parcheggi in ragione di 1 posto auto per 150 mq. di S.l.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli [articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004](#), e per gli immobili di valore monumentale.

E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.



## ART. 8. AREE DI PERTINENZA

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o sostituzione edilizia, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.L., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, in base agli indici urbanistici vigenti, mediante atto unilaterale da inserire in apposito registro comunale, Tale atto dovrà essere registrato e trascritto presso il registro immobiliare in caso di trasferimento di proprietà dell'immobile. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti intercorsi dall'adozione del PGT o nei tre anni precedenti alla stessa.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 7.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione. In caso di asservimento di aree vicine ma non contigue tra loro (ad esclusione delle superfici antistanti separate da strade comunali), l'asservimento deve essere trascritto nei registri immobiliari. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Per gli edifici esistenti si considera ai fini della verifica dell'area di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulta della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Per la verifica della possibilità edificatoria e dell'area già asservita ad eventuali fabbricati esistenti sull'area si applicano i parametri edificatori previsti per l'ambito in cui ricade il lotto dal PGT.



Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico vincolo di pertinenza, documentato, per la verifica della disponibilità edificatoria residua del lotto si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto, o quella risultante dall'applicazione degli indici dello strumento urbanistico vigente all'atto del rilascio del titolo abilitativo all'edificazione. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative relative ad interventi di nuova costruzione o ampliamento dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza corredata dai relativi dati catastali, nonché la dimostrazione del carico insediativo mediante atto avente per oggetto lo specifico vincolo di asservimento ai parametri di edificabilità o di utilizzazione, quale servitù di diritto pubblico. Tale documentazione deve essere presentata da parte del richiedente al momento della presentazione della richiesta dell'idoneo titolo abilitativo ad edificare, reso sotto forma di asseverazione. L'atto suddetto, da perfezionare prima/contestualmente alla presentazione della agibilità ad edificare, deve indicare la Slp utilizzata, nonché indicare l'area fondiaria di pertinenza.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno con il permanere degli indici parametrici già utilizzati.





## ART. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportano cambio di destinazione d'uso. Per gli edifici che ricadono in piano attuativo (PA, PII, ecc.) la facoltà di intervenire in deroga (manutenzione ordinaria e straordinaria) può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità - può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT.

Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT, nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale, con esclusione degli interventi di demolizione integrale dell'edificio e ricostruzione;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT); b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo



## ART. 10. DISTANZE

Per le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade si applicano le disposizioni generali del Regolamento Edilizio, che si intendono recepiti nel Piano delle Regole, nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Nelle norme relative ai diversi ambiti urbanistici possono essere indicate specifiche prescrizioni in merito al rispetto delle distanze da applicare per gli interventi che interessano tali ambiti.



## ART. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

### 11.1 DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PRIVATI IN RELAZIONE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni 3,00 mq. di SL, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno del lotto, in lotto contiguo o in altro lotto se asservito e, in quest'ultimo caso purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

Sono esclusi dalla verifica della dotazione di parcheggi privati gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici residenziali esistenti, costituiti da meno di tre unità abitative, o quelli superiori che non comportano la creazione di nuove unità abitative. Per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici residenziali esistenti, costituiti da più di tre unità abitative, in caso di impossibilità a soddisfare la dotazione minima dei parcheggi privati è ammessa la monetizzazione della quota di parcheggi minimi che non può essere realizzata.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività (residenziale o terziaria), anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.

In caso di cambio d'uso senza opere i per interventi che non comportano incremento del carico urbanistico è obbligatoria la verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati, qualora quelli esistenti non siano sufficienti per la nuova destinazione. E' ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato

Per interventi di nuova costruzione che prevedono la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale con più di tre unità abitative, in aggiunta alla dotazione minima di parcheggi privati, deve essere ricavato sull'area fondiaria, un posto macchina ad uso privato, direttamente accessibile da spazio pubblico o di uso pubblico, per ogni unità abitativa. La disposizione normativa, relativa al reperimento di parcheggi privati aggiuntivi, non si applica per gli interventi di nuova edificazione assoggettati a piano attuativo, a PII, o a permesso di costruire convenzionato, qualora tali strumenti di pianificazione attuativa prevedano la realizzazione di una quota di parcheggi pubblici o di uso pubblico al servizio dei nuovi insediamenti

Ai fini della verifica del requisito dei parcheggi, oltre al rispetto della superficie minima stabilita dalle norme di piano, gli elaborati grafici devono individuare il numero di posti auto ricavato dividendo la superficie minima per il parametro convenzionale di 23 mq.



## 11.2 CRITERI PER IL REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE RICHIESTA DI PARCHEGGI PRIVATI

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, legati da rapporto di pertinenza con l'edificio principale, purché nell'ambito del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122. La proprietà dei suddetti parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo abilitativo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Il rapporto di pertinenza per i parcheggi realizzati su aree non pertinenziali o contigue al lotto del fabbricato cui sono asserviti, è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 200,00 (duecento metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

Per gli interventi su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente PGT, che comportano la verifica dei parcheggi di pertinenza, in caso di impossibilità al reperimento in tutto o in parte della quota di parcheggi prevista dalle norme di piano è ammessa la monetizzazione.

In caso di documentata impossibilità di reperimento della quota minima di parcheggi privati, previsto per gli interventi sugli edifici esistenti, anche conseguente a esigenze di sicurezza degli insediamenti produttivi, o dei parcheggi da realizzare per ogni unità funzionale direttamente accessibile da spazio pubblico o di uso pubblico, la superficie dell'area a parcheggio potrà essere monetizzata al costo ed in conformità alle disposizioni che il Consiglio Comunale stabilirà con apposito atto deliberativo.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente la data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento.

## 11.3 POSTO AUTO

È la superficie destinata a parcheggio convenzionalmente commisurata alla dimensione della superficie di sosta di un autoveicolo, maggiorata delle quote di corsello e di verde di arredo, pari a 23 mq. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 23 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto conformi alla disciplina di riferimento, per quanto riguarda le dimensioni del singolo stallo si dovranno rispettare le seguenti misure minime convenzionali per gli stalli riservati alle autovetture:

- per stalli posti longitudinalmente a fianco del corsello di marcia lo stallo di forma rettangolare deve avere dimensione minima di 2,00 mt. x 6,00 mt.



- per stalli posti perpendicolarmente rispetto al senso di marcia lo stallo di forma rettangolare deve avere dimensione minima di 2,30 mt. x 5,00 mt.
- in caso di stalli posti in diagonale rispetto alla dimensione di marcia profondità e larghezza della fascia varieranno in base all'indicazione e dovranno comunque garantire l'inserimento di un rettangolo per ogni stallo di larghezza non inferiore a 2,30 mt. e di lunghezza non inferiore a 5,00 mt.

Per aree a parcheggio con organizzazione delle aree di sosta non riferibili alle tipologie di cui sopra, nonché per quelli destinati ad altri veicoli, la soluzione dimensionale proposta nel progetto dovrà essere supportata da riferimenti alla manualistica tecnica in materia di parcheggi, opportunamente documentata e riconosciuta.



## ART. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI

### 12.1 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario alle tecniche dell'ingegneria naturalistica per la riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua in ambito urbano, di cui al successivo paragrafo.

### 12.2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare l'impiego di tecniche su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa dall'erosione quali: interventi di drenaggio delle acque sotto superficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
- c) interventi di ripristino e rinaturalizzazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc.
- d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

### 12.3 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO PER GLI USI NON POTABILI

Ai fini della conservazione delle risorse idriche, come prescritto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione dovranno privilegiare le seguenti soluzioni tecniche:

- a) prevedere, ove possibile, per gli usi diversi dal consumo umano, l'adozione di sistemi di captazione delle acque di prima falda, nonché l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- b) prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;



## TITOLO II

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI



## CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI

### ART. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione a: morfologia / tipologia dell'edificato, densità edilizie esistenti o programmate, destinazioni d'uso prevalenti.

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

#### **Ambiti residenziali**

- Nuclei storici di antica formazione (NSA)
- ambiti urbani a prevalente destinazione residenziale (A.R)
- Insediamenti residenziali con significativa presenza di verde (I.R.V.)
- Ambiti residenziali da assoggettare ad intervento coordinato (AC)

#### **Ambiti delle attività economiche**

- Ambiti desti alle attività per la produzione di beni e di servizi (I.P.E.)
- Insediamenti urbani da riqualificare (I.U.R)

Le aree e gli edifici destinati a servizi classificati quali attrezzature pubbliche e di interesse generale sono così suddivisi nelle seguenti categorie:

- Istruzione
- Attrezzature di interesse comune
- Spazi Verdi ed attrezzature per lo sport
- Parcheggi pubblici
- Servizi ed attrezzature di interesse sovracomunale

#### **Ambiti speciali**

- Impianti ed attrezzature tecnologiche
- Cimiteri



## ART.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

### 14.1. SALVAGUARDIA DELLE SLP E DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non soggetti a pianificazione attuativa è ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

### 14.2. DEROGABILITÀ DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum (raggiungimento delle quantità ammesse)*, al fine di consentire gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 27 nonché di dotare di edifici residenziali dei parcheggi privati, anche mediante la realizzazione di autorimesse, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti.

### 14.3. TRASFERIMENTO CAPACITÀ EDIFICATORIA PER LOTTI NON IDONEI ALL'EDIFICAZIONE

Per i lotti edificabili in ambito urbano che non hanno caratteristiche idonee a consentire l'edificazione ammessa dal piano, in considerazione delle caratteristiche geometriche del lotto, delle distanze dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti o della dimensione insufficiente del lotto, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria (diritti edificatori) ad altri lotti entro comparti omogenei o nelle aree in cui è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori come previsto all'art. 4.3.4 relativo alle aree di atterraggio dei diritti edificatori. La capacità edificatoria derivata dal trasferimento potrà determinare un incremento non superiore al 20% della capacità edificatoria propria del lotto di atterraggio, sia per quanto riguarda l'indice fondiario (If) che il rapporto di copertura (Rc).

Per le aree destinate a viabilità, interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adeguamento dell'esistente, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.



## CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

### ART.15. TESSUTO DEL CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NSAF)

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sugli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M., comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie, e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico.

Per le zone ricadenti in tale perimetro il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica. Disciplina il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando le modalità d'intervento ammesse per la conservazione, il recupero e la trasformabilità.

Il PGT, per quanto attiene al tessuto del centro storico, persegue i seguenti obiettivi:

- garantire il pieno riuso degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, anche mediante trasformazioni compatibili con i caratteri dei nuclei storici;
- consentire la massima flessibilità funzionale, allo scopo di garantire la possibilità di insediamento per ogni attività propria dei nuclei storici e per ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici, nonché con la vocazione residenziale degli edifici;
- consentire l'attuazione degli interventi edilizi su singoli immobili o parte di essi senza necessità di preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.



## ART. 16 – DESTINAZIONI D’USO AMMESSE

Il piano persegue l’obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Gli interventi volti alla trasformazione ai fini abitativi degli edifici in origine non destinati ad abitazioni, quali ad esempio i rustici rurali, dovranno prevedere una verifica delle condizioni di l’idoneità e di salubrità degli spazi interessati da trasformazione (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: mono affaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc.), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche..

Negli edifici del centro storico e dei nuclei di antica formazione sono di norma ammesse le destinazioni residenziali principali di cui all’art. 7.2.1 e le attività accessorie di natura commerciale, terziaria, artigianale di servizio alla residenza, nel rispetto dei criteri e limitazioni di seguito definiti:

- L’insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell’edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d’intervento.
- Edifici rustici rurali possono essere utilizzati per destinazione accessorie alla residenza o trasformati ai fini abitativi qualora siano adeguati per tale destinazione qualora abbiano adeguate dimensioni secondo i parametri del Regolamento di Igiene e solo se gli alloggi ed i locali presentano adeguate caratteristiche di salubrità (esposizione, soleggiamento, riscontro d’aria) nonché ospitare le altre destinazioni complementari alla residenza compatibili con il centro storico e con le caratteristiche degli edifici
- E’ ammessa la destinazione produttiva complementare all’attività residenziale solo quale artigianato di servizio alla residenza, o produzione di servizi senza trasformazione di materie prime o semilavorati, e purché non classificata insalubre di prima classe o arrechi disturbo alla residenza con impatti negativi relativi ad emissioni moleste in termini di rumori, fumi, odori ecc.
- Negli edifici che hanno già destinazione produttiva, è ammesso il mantenimento di tale destinazione con la verifica di compatibilità delle nuove attività che si andranno ad insediare relativamente agli impatti determinati sulla residenza circostante in termini di emissioni che dovranno essere conformi alle limitazioni imposte dalla vigente normativa e dai regolamenti comunali; dovranno altresì essere compatibili con il contesto circostante rispetto agli impatti del traffico generato in particolare per quanto concerne i mezzi pesanti per l’approvvigionamento e il trasporto delle materie prime e dei manufatti di produzione.
- Gli edifici accessori minori sono prevalentemente destinati ad ospitare autorimesse o accessori per la residenza.
- Le attività di servizio ed i servizi pubblici e collettivi sono di norma ammessi in tutti gli edifici, perché idonei ad ospitare l’attività e previa verifica dell’accessibilità e della dotazione di parcheggi entro un raggio di prossimità pedonale; le attività di servizio relative al culto sono ammesse negli edifici che già ospitano tali destinazioni e nel rispetto della LR. 12/2005.
- Il centro storico, in relazione alla presenza di servizi pubblici e di strutture per l’infanzia ed i minori è considerato luogo sensibile e come tale non è ammesso l’insediamento di sale da gioco.
- Non sono ammesse le attività agricole che prevedono la presenza e la custodia di animali, ad eccezione di quelli domestici.



### 16.1. Sottotetti abitabili

---

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli sono destinati ad ospitare la residenza e gli spazi di servizio alle stesse, in genere quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore, alle quali dovranno essere collegati senza la creazione di corpi edilizi e strutture che sporgano rispetto all'involucro dell'edificio esistente e comunque senza interventi che possano snaturare i caratteri tipologici dell'edificio in relazione al posizionamento ed alle caratteristiche dei collegamenti verticali. E' ammessa la realizzazione di alloggi ed unità abitative autonome perché i collegamenti verticali siano realizzati all'interno dell'involucro edilizio esistente e perché non determinino significative alterazioni dei caratteri tipologici dell'edificio. In caso di realizzazione di nuovi alloggi autonomi dovranno essere reperiti parcheggi privati secondo i parametri dell'art. 11. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purchè coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti

### 16.2 Edifici che ospitano attività di interesse pubblico e/o collettivo

---

Negli edifici del centro storico pubblici e/o di interesse collettivo sono ammesse le destinazioni d'uso relative alle funzioni pubbliche e collettivo di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

### 16.3 Aree scoperte di pertinenza degli edifici

---

Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

Le aree scoperte di pertinenza di edifici pubblici o di uso pubblico sono destinate a funzioni di complemento delle attività che si svolgono in tali edifici. Potranno inoltre essere utilizzate, compatibilmente con le caratteristiche ambientali ed architettoniche per altre funzioni di uso pubblico o di interesse collettivo.

### 16.4 Impianti sportivi privati annessi agli edifici residenziali

---

La realizzazione di impianti sportivi privati a carattere residenziale (quali piscine, campi da tennis etc.) è ammessa sulle aree scoperte a condizione che:

- sia mantenuta una distanza da qualsiasi edificio facente parte della zona del centro storico non inferiore a m 10;
- non si determini una riduzione della superficie permeabile superiore al 25% delle aree scoperte di pertinenza dell'edificio residenziale al quale afferisce l'impianto sportivo;
- non si realizzi alcun elemento che fuoriesce dal suolo oltre m 1,20, comprese le attrezzature connaturate all'attività sportiva (quali, ad esempio, spogliatoi e locali o impianti tecnologici in genere).



## ART. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi previsti per gli edifici del centro storico e per i nuclei di antica formazione, che risultano compatibili con la disciplina del PGT, sono da assoggettare a permesso di costruire convenzionato o a piano attuativo secondo quanto definito nei successivi commi.

Dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato le seguenti tipologie di intervento:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, che comportano incremento del carico insediativo, di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, quelli che prevedono sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione), quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione; la convenzione dovrà disciplinare la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi aggiuntivi in relazione all'incremento del carico insediativo previsto, nelle quantità definite dalle presenti norme, (per le quali è peraltro ammessa la monetizzazione) e la verifica della coerenza dell'intervento proposto rispetto al contesto e le specifiche e prescrizioni d'intervento per garantire il corretto inserimento paesaggistico ed architettonico rispetto al comparto edificato in cui l'edificio si inserisce.

Dovranno essere assoggettati a preventiva pianificazione attuativa le seguenti tipologie di intervento

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù pubbliche;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato Decreto Legislativo.



## ART. 18 – UNITA' MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI ED INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica ed edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

### 18.1 COMPARTI DI RIFERIMENTO

Comparti di riferimento: rappresenta l'ambito minimo unitario da considerarsi al fine di mantenere la coerenza architettonica (morfologica, tipologica e costruttiva) dell'organismo edilizio, ove non espressamente indicato i comparti di riferimento coincidono con le unità che individuano gli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, nonché gli ambiti urbanistici di riferimento in cui tali unità sono inserite.

### 18.2 UNITÀ MINIMA D'INTERVENTO EDILIZIO

Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

- a. Per gli interventi sino alla manutenzione straordinaria leggera che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- b. Per gli interventi di manutenzione straordinaria pesante, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
  - La singola unità immobiliare o l'insieme di unità immobiliari interessate dall'intervento che consentono di dare coerenza all'intervento in relazione all'involucro edilizio;
  - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale comprese nel comparto di riferimento;
  - gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato.
- c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide con l'edificio o il complesso di edifici; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio.

### 18.3 COMPARTO D'INTERVENTO COORDINATO O DA ASSOGGETTARE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, o per i quali la proprietà propone un intervento da assoggettare a permesso di costruire convenzionato o a pianificazione attuativa.



L'unità minima per ambiti di recupero soggetti a pianificazione urbanistica o a permesso di costruire convenzionato, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici facenti parte di un comparto unitario (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate ed in grado di garantire una dimensione dell'area d'intervento adeguata per la riqualificazione del comparto anche sotto il profilo dell'interesse pubblico.

Progetto preliminare unitario:

Ai fini del corretto inserimento progettuale i progetti estesi ad un insieme di unità edilizie dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Al fine di garantire la coerenza degli interventi che riguardano solo parte degli organismi edilizi considerati omogenei per caratteristiche costruttive ed architettoniche, o per altri interventi che prevedano un coordinamento progettuale come definito dalle specifiche prescrizioni normative, dovrà essere presentato un pre-progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio, o agli ambiti di coordinamento determinati dalle specifiche norme, che definisca:

- gli elementi morfologici (sagoma edilizia, andamento del tetto e allineamenti, partitura delle facciate, caratteristiche geometriche delle aperture)
- i materiali e le caratteristiche delle finiture esterne
- gli eventuali elementi decorativi

La proposta di pre-progetto unitario di intervento sarà sottoposta al parere della commissione per il paesaggio.

In caso di inerzia, disaccordo, o altri motivi che rendano impossibile la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari e gli aventi diritto, gli aventi titolo che intendono attuare le previsioni del Piano possono procedere alla formazione di pre-progetto parziale sulla parte di loro proprietà, il pre-progetto così approvato dall'A.C. costituirà linea guida per i successivi interventi edilizi relativi al medesimo edificio:

La proposta di pre-progetto deve essere estesa all'intero organismo edilizi; i richiedenti devono produrre a corredo della proposta di pre-progetto copia lettera di trasmissione ufficiale (raccomandata con ricevuta di ritorno) con cui si invitano gli altri proprietari dell'immobile alla formazione del pre-progetto, la cui data di trasmissione agli stessi deve essere antecedente di un almeno 60 giorni dalla data di presentazione della proposta di pre-progetto parziale; copia lettera di risposta dei proprietari invitati o in mancanza, dichiarazione del proponente che i proprietari invitati non hanno dato risposta scritta a quanto proposto o quanto altro dimostri l'inerzia il diniego o l'opposizione dei proprietari invitati. La Giunta Comunale approva la proposta di pre-progetto, con eventuali modifiche d'ufficio e deposita il documento la casa comunale; dell'avvenuto deposito il Comune deve dare comunicazione ufficiale mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito istituzione affinché i proprietari non proponenti possano esprimere eventuali osservazioni entro un termine massimo di 30 gg. dall'avvenuta pubblicazione. La proposta di pre-progetto e le eventuali osservazioni dei proprietari non proponenti é sottoposta al parere della Giunta Comunale per le determinazioni in merito nonché per l'approvazione definitiva. L'approvazione del pre-progetto parziale comporta per la parte di pre-progetto in attesa di definizione progettuale il puntuale rispetto delle soluzioni adottate inerenti le scelte sugli elementi di finitura, la coerenza con gli elementi compositivi delle facciate, (n ordine alla partitura e dimensione delle aperture allineamenti di fili di gronda e linee marcapiano ecc.), e quanto altro garantisca, nel caso di riorganizzazione dell'involucro esterno, una soluzione unitaria per tutto l'immobile compreso nel pre-progetto.

Il pre-progetto una volta approvato costituisce riferimento obbligatorio per gli interventi relativi all'organismo edilizio, anche per le proprietà che non lo hanno sottoscritto e viene pubblicato, nell'apposita sezione PGT, nel sito comunale.



#### 18.4 DOCUMENTAZIONE SPECIFICA PER OTTENIMENTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo devono essere i seguenti:

- a) elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativo in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni significative estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti; in tali elaborati dovranno essere dettagliati accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature, degli elementi architettonici e delle finiture esistenti (pavimentazioni, solai, scale, serramenti interni ed esterni, balconi, ballatoi, ringhiere, gronde, canali, ecc.)
- b) elaborati grafici in scala idonea (comunque non inferiore a 1:20) dei particolari costruttivi e decorativi contenenti indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori (con indicazione del corrispettivo nella tabella RAL) che si intendono utilizzare;
- c) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc.;
- d) documentazione fotografica di tutti i prospetti del fabbricato, degli spazi pubblici antistanti, degli elementi architettonici e delle finiture interne ed esterne esistenti con planimetria dei punti di ris

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.



## 18.5 DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO (PA)

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A., il PA dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) stralcio dell'azzonamento del PGT vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
- b) relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello PGT vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, dei tipi di interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- d) planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione all'edificato circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
- e) indagine storica concernente i singoli immobili eventualmente compresi nel PA, limitatamente agli edifici classificati quali edifici di interesse storico monumentale o di particolare valenza storico architettonica, come individuati negli elaborati di rilievo del Centro storico Piano delle Regole, comprensiva dei profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi agli edifici in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
- f) progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:200, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali, dovrà essere redatto ad una scala utile per dar conto del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente e il progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto almeno in scala 1:200;
- h) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
- i) computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- j) proposta di convenzione, avente i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005, contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione;
- k) in caso di PA di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- l) in caso di PA di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del PA.



## ART. 19 – MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle previste dalla vigente legislazione con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

### 19.1 - *NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI*

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

In queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

- indice di utilizzazione fondiario  $I_t$  = esistente
- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  = esistente
- altezza massima  $H$  = esistente.
- parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. SLP

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati del presente piano ed a quelle previste quale riorganizzazione dell'edificato in forza di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali.

Non possono essere considerati ai fini delle verifiche del volume urbanistico esistente i corpi edilizi ed i manufatti superfetativi, (quali ad esempio tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori) che risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e che, quindi, dovranno essere demoliti.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna di interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati, considerando tali anche le coperture, si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.l.p. nel rispetto del volume massimo esistente.

È comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile senza modifica del profilo esistente del fabbricato ad eccezione dell'inserimento di abbaini in conformità a quanto stabilito dalla legislazione regionale.

È ammesso nel Centro Storico, promuovere e proporre piani di recupero di iniziativa privata, estesi a porzioni significative e finalizzati ad una migliore definizione degli interventi per la riqualificazione dei comparti. In tali casi l'assoggettamento a pianificazione attuativa con interventi di ristrutturazione urbanistica/edilizia consente di modificare le prescrizioni di intervento indicate nell'elaborato grafico PR-CS 7 Grado massimo di intervento al fine di ottenere un migliore assetto urbanistico del comparto, nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni del Piano.



È ammesso il recupero dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, tali interventi saranno soggetti a permesso di costruire convenzionato, finalizzato al reperimento dei parcheggi con la possibilità di monetizzare la quota non reperibile. Qualora il recupero e la trasformazione dei rustici e manufatti accessori di origine rurale, sia finalizzata all'ampliamento di alloggi esistenti, senza pertanto aumento del numero di unità abitative complessivo del fabbricato, non è richiesta la verifica della dotazione di parcheggi e l'intervento non sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

In Caso di edifici a due piani o di edifici ad un unico piano che non abbiano le altezze interne sufficienti per rendere abitabili i locali, è ammesso il sopralzo delle murature esistenti fino a raggiungere un'altezza minima utile per l'abitabilità (hm 2,40 m.). Per tali interventi è ammesso lo spostamento della copertura per consentire il raggiungimento dell'altezza utile interna, conservando comunque la conformazione del tetto simile all'originaria, o riferibile alla tradizione costruttiva locale con un'inclinazione delle falde compresa tra 30% e 40

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi.

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche rispetto al grado d'intervento assegnato per ciascun edificio come rilevabile dall'elaborato grafico PR CS 6 Grado di intervento massimo ammissibile.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi

Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli



19.2 - INTERVENTO DI LIVELLO 1 (G1): RISANAMENTO CONSERVATIVO 1° GRADO  
RESTAURO FINALIZZATO ALLA CONSERVAZIONE ED AL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO  
MONUMENTALE

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc.).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

---

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.



19.3 - INTERVENTO DI LIVELLO 2 (G2): RISANAMENTO CONSERVATIVO DI II° GRADO  
RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTERNA FINALIZZATA AL  
MANTENIMENTO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI E TIPOLOGICI DELL'EDIFICIO

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc.), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Modalità e prescrizioni edilizie

---

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc.) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.



19.4 - INTERVENTO DI LIVELLO 3 (G3): RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1° GRADO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO GENERALE DELL'EDIFICIO ED ALLA RICOMPOSIZIONE DEI CARATTERI COMPOSITIVI

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.



19.5 - INTERVENTO DI LIVELLO 4 (G4): RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI II GRADO RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON VINCOLO TIPOLOGICO FINALIZZATA ALLA TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI RURALI DI VALENZA STORICO-TESTIMONIALE CON IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di esso, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.



19.6 - INTERVENTO DI LIVELLO 5 (G5): RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI III GRADO  
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ANCHE MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E/O  
RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici fin dall'origine privi di coerenza compositiva;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi, estranei ai luoghi o per impiego di materiali inadatti, risultino in grave contrasto rispetto all'edilizia storica;
- edifici accessori di recente realizzazione.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.l.p. esistente.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore all'esistente oltre al sottotetto.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie utile (intendendo come tale quella compresa entro le strutture murarie chiuse) e la superficie coperta non potranno essere incrementate oltre il 20% rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura).

*Per gli edifici inseriti in una cortina edilizia* la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente; sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;



Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume, che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento degli allineamenti originari, salvo nei casi in cui eventuali arretramenti o modifiche della sagoma edilizia sia funzionali a perseguire finalità di interesse pubblico o collettivo (quali allargamenti stradali, creazione di percorsi pedonali, creazione di slarghi e quinte architettoniche atte a valorizzare il contesto circostante) nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;
- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
- e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa S<sub>lp</sub>, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.



## 19.7 - INTERVENTO DI LIVELLO 6 (G6): DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc.);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici - Prescrizioni d'intervento"

Per le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) è prescritta la demolizione con recupero della eventuale S.l.p., se regolarmente autorizzata, quale incremento della S.l.p. del fabbricato principale. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte. E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti, secondo i parametri di seguito illustrati:

- gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
- le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di laterizio, lattoneria in rame

Dovranno inoltre essere demoliti gli edifici minori e le costruzioni accessorie, (quali ad es. baracche, tettoie, piccoli depositi, ecc...) realizzate con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e risultano avulsivi dal contesto del centro storico,

### Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali edifici e manufatti è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque titolo abilitativo anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di S.l.p. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.



## 19.8 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA SOGGETTA A PROGETTAZIONE COORDINATA E A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane ed un migliore rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e collettivi.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

1. la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
2. la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute.

Sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, finalizzata alla ricomposizione degli edifici e dell'assetto planivolumetrico, con modifica della modalità d'intervento prescritta dal PGT, perché perseguano un migliore assetto del tessuto morfologico in coerenza con il contesto urbanistico, paesaggistico e storico-architettonico circostante.

Alla cessazione dei termini temporali di validità dell'assoggettamento a piano attuativo, sono consentiti gli interventi previsti dall'elaborato grafico relativo alle modalità d'intervento.



## 19.9 – INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE DEGLI EDIFICI A TIPOLOGIA PRODUTTIVA ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO

Per gli edifici a tipologia produttiva, che ospitano attività produttive, esistenti all'interno del perimetro del centro storico alla data di adozione del PGT, in caso di cessazione dell'attività e cambio di destinazione d'uso è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico, mediante permesso di costruire convenzionato o piano di recupero.

Per gli edifici che presentano caratteri architettonici di valenza storico testimoniale, la riqualificazione funzionale dovrà, ove possibile, conservare gli elementi tipologici e morfologici dell'edificio e i caratteri architettonici e decorativi.

E' invece ammessa la sostituzione edilizia degli edifici privi di valore storico-architettonico, mediante piano attuativo per i complessi edilizi costituiti da più edifici e da spazi aperti, o da permesso di costruire convenzionato in caso di singole unità edilizie, di dimensioni contenute (Superficie coperta del fabbricato non superiore a 600 mq.).

La demolizione e ricostruzione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario  $U_f = \text{Recupero del volume esistente (V=SLP* 3)}$
- indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = \text{esistente (mq/mq)}$
- altezza massima  $H = \text{non superiore a quella degli edifici storici dei lotti confinanti utilizzando, quale riferimento la cortina edilizia in cui il fabbricato è inserito, o in caso di edifici isolati gli edifici storici dei lotti confinanti o limitrofi prospettanti su strada o su spazio pubblico.}$



## ART. 20 – PRESCRIZIONI EDILIZIE

Sulla tavola delle Prescrizioni d'intervento sono inoltre indicate le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

### 20.1 - SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI

La presente norma disciplina le categorie di edifici minori e costruzioni accessorie con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi
- tettoie
- superfetazioni (chiusure di corpi scale esterni, balconi, corpi sporgenti ecc.)
- autorimesse

Per le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) è prescritta la demolizione con recupero della eventuale S.l.p., se regolarmente autorizzata, quale incremento della S.l.p. del fabbricato principale. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte

E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti, secondo i parametri di seguito illustrati:

- gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
- le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di laterizio, lattoneria in rame

### 20.2- PRESCRIZIONI MORFO-TIPOLOGICHE – REPERTORIO DEGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi nel centro storico si applicano le norme, riferite agli aspetti morfo-tipologici, architettonici e decorativi, contenute nell'allegato PdR CS 10 "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei nuclei di antica formazione". Tali norme sono prescrittive per gli interventi relativi a edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari. In caso di edifici di particolare valenza storico architettonica, assoggetti a interventi di grado G1 e G2, tali norme sono da considerare di indirizzo generale e dovranno essere integrate con uno specifico studio relativi ai caratteri storico architettonici dell'edificio, che costituirà il riferimento per gli interventi ammissibili.

Altresì tali norme non si applicano in caso di interventi di ristrutturazione di fabbricati recenti o trasformati in maniera irreversibile.

#### 20.2.1 - Mantenimento delle caratteristiche morfologiche



Sono individuate con apposito simbolo grafico le facciate di pregevole valenza architettonica per le quali si prescrive la conservazione dei caratteri originari relativi all'impianto di facciata (composizione, partitura, dimensione e tipologia delle aperture, ecc.), agli elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiani, fregi, lesene, pitture ecc..) mantenendo ove possibile anche materiali e colori originari (intonaci, serramenti, parapetti, zoccolature, ringhiere ecc..). Su tali facciate saranno pertanto ammessi interventi di manutenzione e restauro nonché quelli volti all'eliminazione ed alla rimozione di elementi anomali e/o al ripristino delle caratteristiche originarie. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

#### 20.2.2 - Elementi tipologici e morfologici da conservare

---

Sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio

Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.



## ART. 21 – AREE SCOPERTE PRIVATE PERTINENZA EDIFICI: CORTILI, GIARDINI E SPAZI LIBERI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc.). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante.

Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra.

Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Nelle aree libere del centro storico che non siano cortili di complessi di edifici o giardini di pertinenza di ville storiche, è ammessa la realizzazione di autorimesse, nel limite max di 30 mq. per edificio secondo le prescrizioni dell'abaco.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno delle aree di corte e nei giardini di pertinenza degli edifici di pregio storico-architettonico, consentendo ai fini della delimitazione delle aree di proprietà solo nei giardini di pertinenza degli edifici di pregio se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate. E' ammessa la realizzazione delle recinzioni nelle aree a verde di pertinenza degli edifici del centro storico che non si configurino quali aree di corte delimitate da edifici e che fungono da disimpegno degli stessi E' ammessa la realizzazione di recinzioni lungo il fronte strada, nel rispetto degli allineamenti esistenti, purchè non pregiudichino l'efficienza viabilistica e la sicurezza stradale, facendo ricorso all'uso di tipologie consone con il contesto storico e riferibili alle specifiche del repertorio degli interventi ammessi (PdR CS 10)

### 21.1. - Aree verdi private: parchi, giardini ed orti

---

Per le aree a verde di particolare pregio, parchi e giardini privati costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, si prescrive la conservazione degli elementi morfologici, nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

Dovranno essere inoltre in genere conservati le alberature di alto fusto e la vegetazione arbustiva esistente all'interno delle aree verdi costituita da essenze autoctone o da piante ornamentali.

Sono altresì considerate tra le aree scoperte private di pertinenza degli edifici, le aree a verde (parchi, giardini e orti) nonché le altre aree libere, all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc.



## ART. 22 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di “ristrutturazione edilizia” che comportano cambio di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nonché negli interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, secondo le disposizioni di cui all'art. 11, come integrate per la specificità del tessuto di antica formazione dalle seguenti prescrizioni.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

E' vietata la realizzazione di nuovi edifici accessori, comprese le autorimesse, all'interno dei cortili in adiacenza a edifici storici isolati di particolare valore storico architettonico. La realizzazione di tali edifici è ammessa solo nelle aree libere che non costituiscono cortili, parchi e giardini, che siano posizionate nelle zone meno visibili dagli spazi pubblici e che non compromettano le caratteristiche morfologiche di tessuto edificato del centro storico e l'immagine architettonica degli edifici.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

E' inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive in aree libere, di adeguata dimensione, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse. La loro realizzazione è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree circostanti, e verificare l'accessibilità, al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e concordare modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.



## ART. 23 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme, in particolare nel rispetto di quanto definito all'art. 16.1.3.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente. E' comunque ammesso l'incremento dell'altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, dovranno comunque essere conservati gli allineamenti delle linee di gronda e di colmo sulle falde con sviluppo unitario o complanari a quelle dell'edificio limitrofo.

Gli interventi dovranno avvenire senza modifiche delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde al fine di mantenere gli allineamenti originari tra le cortine edilizie e i caratteri morfologici tradizionali delle coperture; saranno ammesse esclusivamente sopralzi di limitata entità (non superiore a 50 cm.) che non compromettano l'allineamento delle gronde e del colmo degli edifici, nonché l'inclinazione delle falde, rispetto agli edifici confinanti, finalizzati a raggiungere l'altezza minima interna per garantire l'abitabilità dei locali e consentire la realizzazione del pacchetto isolante di copertura. Per gli edifici isolati, al fine di rendere abitabile il sottotetto, sono ammessi interventi di sopralzo della copertura non superiori a 50 cm. in corrispondenza del colmo e dell'imposta di gronda, nel rispetto dell'originaria conformazione della copertura o, qualora la conformazione attuale non risulti confacente ai caratteri morfologici tradizionali, finalizzata a conseguire una riorganizzazione della copertura secondo una forma confacente ai caratteri tradizionali.

Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, dovranno comunque conseguire un'organizzazione ordinata della facciata rispettosa degli allineamenti delle finestrate e del rapporto tra l'allineamento delle finestrate e le parti cieche della muratura della facciata.

Nelle coperture a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti prevalentemente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrate tipo "velux") purché apribili anche in condizioni di intemperie. E' ammessa la realizzazione di abbaini, di tipo tradizionale coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio, dovranno essere possibilmente evitati abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.



## ART. 24 - PRESCRIZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO DEI NUCLEI STORICI

Per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.
2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.  
E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri
3. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti.
4. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.



## CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ART. 25. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti normati nei successivi commi, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito negli ambiti e negli edifici per i quali le presenti Norme non ne escludano specificatamente l'applicazione.

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. È inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

### ART 26. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali** della **residenza (RA)** di cui all'art. 7.2.1 e quelle complementari

Sono inoltre ammesse, limitatamente agli ambiti in cui esplicitamente previsto, le funzioni turistico ricettive, di cui all'art. 7.2.4, nei limiti definiti dalle norme specifiche d'ambito,

Non sono ammesse le attività produttive e terziarie direzionali di cui all' art. 7 2.2, e le attività terziario commerciali di cui all'art. 7.2.3 ad eccezione delle attività che si configurano come funzioni complementari alla residenza e risultano espressamente indicate come tali all'art. 7.2.1

Non sono ammesse le attività agricole di cui all'art. 7.2.5,

Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità



## ART. 27. ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

### 27.1 ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RESIDENZIALE

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che, alla data di entrata in vigore del PGT, hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a 50 mq., per i soli edifici residenziali esistenti, ultimati e agibili alla data di adozione del PGT, con tipologia di edificio isolato con area libera pertinenziale, con non più di due unità abitative, sono ammessi ampliamenti finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, con esclusione delle superfici accessorie, che prevedano interventi edilizi di ampliamento unatum che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 50 mq. di SL per ciascuna unità abitativa.

Tale intervento è ammesso anche per gli edifici con tipologia a villette a schiera (con partito architettonico costante) purché dotati di area pertinenziale di proprietà, in tale caso l'ampliamento non deve comportare modifiche della sagoma dell'edificio, ad eccezione degli edifici di testa, in cui sono ammessi ampliamenti esterni alla sagoma, e deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche del fronte.

Gli interventi di ampliamento unatum sono in deroga ai parametri relativi al rapporto di copertura (IC.), non sono invece ammesse deroghe ad altri parametri urbanistici compreso le distanze dai confini, dalle strade, dagli edifici.

### 27.2 ADEGUAMENTO STRUTTURE ESISTENTI DESTINATE ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE CHE RICADONO NEGLI AMBITI RESIDENZIALI

Per gli edifici esistenti aventi alla data di adozione del PGT destinazione d'uso diversa da quella residenziale, o con essa compatibile e complementare, sono ammessi interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di restauro, di ristrutturazione edilizia, nonché di ampliamento nei limiti del 10% della SL esistente, da realizzare all'interno della sagoma dell'edificio.

### 27.3 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI

La Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017 promuove il recupero dei vani e dei locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni di legge, sia in merito al limite di altezza minima dei locali, sia per quanto riguarda la disciplina edilizia degli interventi come definita all'art. 2 e dell'art. 3 della L.R. 7/2017.

Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati che interessano una superficie superiore a 100 mq, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, ai sensi del comma 4 dell'art. 2 della LR 7/2017, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, in misura pari a quanto stabilito dall'art. 4.3 in relazione alle specifiche funzioni da insediare.



Sono escluse dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati gli edifici che ricadono nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua che lo studio geologico ed idrogeologico del territorio comunale classifica quali potenzialmente interessate da rischio di alluvioni.

Sono peraltro esclusi gli edifici che ricadono in zone contaminate da bonificare o nelle quali gli interventi di bonifica sono in corso o in cui le caratteristiche dell'intervento di bonifica non consentono il successivo utilizzo degli edifici a fini abitativi

---

### 27.3 RECUPERO DEI VANI E LOCALI A PIANO TERRENO NEGLI EDIFICI ESISTENTI

La Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017, come modificata dall'art. 8 della L.R. 18/2019, promuove il recupero dei vani e dei locali degli edifici esistenti posti al piano terreno, intendendo come tale il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente ad una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

I Locali dovranno essere dotati dei requisiti minimi di aerilluminazione previsti dalle vigenti normative, ed in particolare dal Regolamento Edilizio, rispetto agli usi previsti.

Gli interventi di recupero dei vani e locali posti a piano terreno che interessano una superficie superiore a 100 mq, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, ai sensi del comma 4 dell'art. 2 della LR 7/2017, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, in misura pari a quanto stabilito dall'art. 4.3 in relazione alle specifiche funzioni da insediare.

Sono escluse dalla possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati gli edifici che ricadono nelle zone in zone contaminate da bonificare o nelle quali gli interventi di bonifica sono in corso o sono già avvenuti.



## ART. 28. INSEDIAMENTI URBANI DI MATRICE STORICO RURALE (I.M.S.R)

Sono così denominate gli insediamenti connotati da caratteri morfologici e tipologici di matrice storica, rilevabili nelle mappe catastali storiche, che abbiano conservato la riconoscibilità di tale tessuto e che pertanto vengono classificati quali insediamenti di interesse storico testimoniale e come tali assoggettati a prescrizioni di tutela degli elementi principali, morfologici, tipologici ed architettonici che ne consentono la riconoscibilità.

Per tali edifici il piano persegue la conservazione del tessuto morfologico e la riqualificazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici riferibili all'originaria matrice storica.

Per gli edifici individuati quali insediamenti urbani di matrice storico-rurale il piano prescrive modalità di intervento volte a conservare: le valenze paesaggistiche, i caratteri tipologici e architettonici salienti dell'edificio e delle aree che ne costituiscono il contesto di diretta pertinenza.

Per questi insediamenti sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica, sono altresì ammessi interventi di completamento insediativo del contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici riferito agli edifici di matrice storica preesistenti rispetto agli edifici più recenti presenti nell'intorno urbano.

### Prescrizioni d'intervento

Per gli edifici di matrice storica sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il ricorso alla demolizione e ricostruzione solo qualora non sia possibili interventi di natura conservativa delle strutture originarie. Sono altresì ammessi limitati interventi di ampliamento, purché rispettosi degli elementi salienti della tipologia degli edifici e dei caratteri architettonici riferibili alla matrice storica dell'edificio, e qualora la stessa sia stata cancellata da interventi di trasformazione recenti, riferibili alla tradizione costruttiva storica che connotava tali tipologie di edifici.

Tra tali interventi è da considerare la trasformazione ai fini abitativi degli edifici di matrice rurale che ancora oggi mantengono tali caratteristiche e destinazione, per i quali dovranno essere rispettati gli indirizzi definiti dall'abaco degli interventi

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la sostituzione edilizia (demolizione e successiva ricostruzione) sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

If = incremento del 10 % rispetto all'esistente

Ic = incremento del 15 % rispetto all'esistente

Hm = esistente,

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..).



#### Norme particolari

---

E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti che connotano la composizione architettonica riferibili alla condizione originaria o alla tipologia tradizionale quali porticati, balconi, elementi tipologici e di copertura.

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde con manto di copertura a tegole in cotto di tipologia coerente con le caratteristiche originarie dell'edificio e degli edifici circostanti; è ammessa soluzioni differenti qualora la tipologia dell'edificio tradizionale e la copertura e falde non sia compatibile con l'impianto tipologico dell'edificio.

Gli edifici accessori di nuova edificazione dovranno collocarsi nel contesto in maniera coerente con l'impianto morfologico degli insediamenti di matrice storico rurale, rispettando i criteri di morfologia urbana riferibili alla tradizione storica ed il ricorso a tipologie edilizie e caratteri architettonici omogenei e coerenti con quelli del tessuto edilizio storico.

Eventuali interventi di demolizione e sostituzione degli edifici storici minori dovrà essere finalizzata a migliorare l'assetto complessivo del comparto e pertanto assoggettata ad una verifica preliminare dell'assetto planivolumetrico da parte della commissione paesaggio.

#### Obbiettivi di qualità paesistica

---

Gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

**a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.**

- Gli interventi edilizi, di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, ammessi entro i limiti della norma generale, dovranno perseguire un assetto insediativo che conservi l'originaria conformazione morfologica del comparto, ed essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante di valenza storico-architettonica e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
- Le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l'aspetto morfologico-architettonico risulti integrato e/o coerente con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;

**b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, le visuali esistenti dagli spazi pubblici.**

- mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali di interesse paesaggistico e dagli spazi pubblici.
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, in particolare dai percorsi di accesso e di fruizione del castrum e dell'area archeologica, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, depositi all'aperto, aree di manovra o di parcheggio e su qualsiasi area o edificio di qualità non paragonabile a quella media dell'ambito di paesaggio;
- conservare, o progettare, le sistemazioni a verde con funzioni di filtro tra gli spazi pubblici e gli spazi privati;
- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.



## ART. 29. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI CON SIGNIFICATIVA PRESENZA DI VERDE (I.R.V.)

Sono così denominati gli insediamenti caratterizzate da singoli edifici (ville o case isolate) edificati in epoca recente, con una significativa presenza di verde e giardini pertinenziali. In particolare tali insediamenti si riferiscono ad edifici singoli in cui l'impianto del giardino ed in genere il verde pertinenziale dell'abitazione rappresenta un elemento di particolare valenza paesaggistica ed ambientale all'interno del tessuto urbano, sia in termini di estensione areale del verde che di caratteristiche relative alla presenza di alberature che connotano gli spazi verdi, da conservare quale elemento di interesse paesaggistico in ambito urbano.

In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale, anche per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche, in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le aree pertinenziali a giardino.

Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

In tali ambiti sono ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione, nonché interventi di ampliamento che consentono la realizzazione di nuovi edifici, anche in aggiunta agli esistenti, purché sia garantita la disponibilità di un lotto minimo per ciascun edificio di superficie non inferiore a 1.000 mq. La nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari.

### Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralti e ampliamenti.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = incremento del 20 % rispetto all'esistente

Ic = incremento del 30 % rispetto all'esistente

IPF = 60% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 80%)

Hm = m 7,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 9,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00

7,50 mt per calibro stradale compreso fra mt 7,00 e mt 15,00

10,00 mt per calibro stradale superiore a mt. 15,00

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.



E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

- Norme particolari

---

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

- Obiettivi di qualità paesistica

---

- a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni
- Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
  - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, coerenti con l'impianto del giardino, privilegiando, ove possibile le specie autoctone o ambientati,);
  - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree di interesse paesistico.
- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.
- c) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio
- le possibilità di ampliamento dovranno essere prevalentemente indirizzate alla realizzazione di sopralzi ed alla eventuale chiusura di vani aperti, fermo restando il rispetto di ogni altra norma in materia di altezza, distanze, tipologia e morfologia dell'edificato;
  - Limitare la realizzazione di sistemi di contenimento dei terreni per effetto della realizzazione di rampe e scale ad un'altezza massima di m 1,50 (realizzare in alternativa a muri di maggiore altezza sistemi di balze, sistemi di contenimento delle terre desunti dall'ingegneria naturalistica e similari).



## ART. 30. AMBITI URBANI TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO

Il tessuto consolidato a destinazione residenziale delle aree urbane centrali, edificato principalmente a partire dalla metà del '900 fino ad oggi, è prevalentemente edificato con una struttura insediativa caratterizzata da edifici singoli con giardino con diversa connotazione tipologica e con differenti parametri che ne regolano l'edificazione in relazione non tanto alle epoche di edificazione ma rispetto alla differente condizione di sviluppo urbanistico, prima che edilizio, dei differenti ambiti che costituiscono tale contesto. Tale tessuto è privo di rilevanti qualità formali sotto il profilo della morfologia urbana, mentre la significativa presenza di verde privato, rappresenta un elemento che connota tale tessuto sia in chiave paesaggistica che ecologica.

In tali ambiti il Piano delle Regole persegue il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti, nel rispetto delle specifiche tipologie e della significativa presenza di verde privato diffuso che connota anche il centro urbano.

Negli ambiti del tessuto urbano residenziale consolidato sono ammesse tutte le funzioni principali e complementari previste dall'art. 7.2.1 al fine di conseguire un tessuto polifunzionale in cui i servizi di natura privata (attività commerciali, somministrazione alimenti e bevande, attività terziarie al servizio della residenza, artigianato di servizio) si integrano con la principale destinazione abitativa.

In tale contesto sono inoltre ammesse le funzioni ricettive di natura turistica 7.2.4. sia integrative delle destinazioni residenziali, che relative a proprie strutture edilizie interamente dedicate a tali funzioni.



### 30.1.1 AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (A.R.)

Tali ambiti sono quelli che si riferiscono ad un'edificazione più densa del tessuto urbano consolidato. Le tipologie presenti sono variabili ma comunque spesso riferibili agli edifici isolati con giardino (siano esse ville singole, bifamigliari o a schiera, o piccole palazzine), con aree pertinenziali dotate di giardino.

Tale tessuto, edificati principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, il quale il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

#### Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,20 mq/mq

Id = 0,04 mq/mq

IC = 35%

IPF = 50% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 40%)

Hm = m 7,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 9,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

#### Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa, mediante l'acquisizione di diritti edificatori, nel limite massimo dell'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'acquisizione o alla qualificazione delle aree a verde di valore paesaggistico in ambito urbano, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.6.

#### Obbiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno degli ambiti AR dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

##### a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

- conservare il patrimonio arboreo esistente, e prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze ornamentali);



- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- b) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio.
- c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.
- localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività che determinato impatti significativi sul paesaggio, in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.



## ART. 31. AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO (A.C.) – SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

Il PGT prevede che per tali aree l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

### 31.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI O NON COMPLETAMENTI ATTUATI

Rientrano in questa classificazione oltre ai piani attuativi vigenti, anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione attuativa in cui il piano attuativo, previsto dal precedente PRG, non sia stato completamente attuato.

In tali ambiti è consentito esclusivamente portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

Rispetto al piano attuativo originario, sono ammesse modifiche che non costituiscono variante allo strumento approvato (diversa distribuzione dei lotti, modifiche alla capacità edificatoria dei lotti, ecc..) se ammesse dalla convenzione sottoscritta. Le modifiche che riguardano le opere di urbanizzazione, che comportano un incremento del carico urbanistico, che prevedono nuove destinazioni d'uso o modifiche alla tipologia degli edifici, o che incidono sui parametri edificatori complessivi, costituiscono variate del piano attuativo e sono soggette all'approvazione di un Piano Attuativo in variante con la sottoscrizione di una nuova convenzione, senza ulteriore estensione del tempo di realizzazione previsto dall'originaria convenzione.

Qualora allo scadere della convenzione il piano attuativo non sia stato ultimato, per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo per la parte ancora da completare nel rispetto degli indici e dei parametri edificatori previsti per gli ambiti AR.

Qualora siano invece state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e siano stati assolti gli obblighi previsti dalla convenzione per quanto attiene la cessione delle aree o la corresponsione di monetizzazioni al posto della cessione o realizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, è ammesso il completamento edificatorio mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei parametri previsti dal piano attuativo.



## ART. 32 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA - INSEDIAMENTI URBANI DA RIQUALIFICARE – (IUR)

Sulla Tavola della disciplina delle aree sono individuati con apposita simbologia gli insediamenti dismessi in contesti urbani o non compatibili con il contesto circostante. Per questi insediamenti il PGT ammette il mantenimento delle destinazioni produttive se compatibili con il contesto abitativo e persegue la riconversione funzionale, con usi più confacenti alla situazione circostante, e di riqualificazione dell'area interessata, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo più consono rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

### Prescrizioni generali

Per gli insediamenti produttivi dismessi all'entrata in vigore del PGT, interclusi nel tessuto urbano residenziale, non sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento finalizzato a consentire l'insediamento di nuove attività produttive.

Gli interventi di riqualificazione funzionale dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltreché funzionale degli insediamenti con il contesto in cui risultano inseriti.

Per le aree che hanno ospitato funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo.

Le destinazioni d'uso ammesse, nel caso di interventi di riconversione funzionale di cui al successivo par. 32.3 sono quelle successivamente definite al medesimo par 32.3, con eventuali specifiche limitazioni in relazione a:

- condizioni dei suoli in relazione ai possibili inquinamenti derivanti dalle attività precedentemente insediate ai sensi del D.Lgs n. 152/08;
- Compatibilità delle attività in relazione agli impatti generati ed alla loro ammissibilità rispetto al contesto insediativo circostante;
- Vincoli o prescrizioni specifiche d'area in relazione all'accessibilità o particolari limitazioni determinate dai contesti circostanti.

### ART 32.1 INTERVENTI CONSERVATIVI E MANUTENTIVI IN CASO DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE PRODUTTIVA

In caso di interventi conservativi e manutentivi che non comportino il cambio dell'originaria destinazione d'uso dei fabbricati, sono ammessi interventi di: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico sanitario e, in caso di esigenze delle attività produttive in essere, ampliamenti non superiore al 10% della S.l.p esistente, entro la sagoma dei fabbricati esistenti.

In caso di cessazione di attività produttive, negli insediamenti interni al tessuto urbano a destinazione residenziale, oltre alle attività finalizzate alla riqualificazione funzionale disciplinate dal successivo art 32.2, potrà essere conservata la destinazione produttiva purché le nuove attività insediate risultino compatibili con il contesto residenziale circostante (rispetto dei limiti di emissioni rumorose, mancanza di produzione di odori molesti nelle lavorazioni, ecc.) e non determinino impatti negativi sotto il profilo del traffico pesante (mezzi portata superiore a 35 q.li).



#### ART 32.2 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON RICONVERSIONE FUNZIONALE

Gli interventi di recupero di tali comparti dovranno prevedere le opportune opere di bonifica delle aree e degli edifici/strutture produttive esistenti e qualificazione ambientale delle aree.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di ristrutturazione, con la possibilità di parziale od integrale sostituzione edilizia e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno del nuovo intervento e di sistemazione paesaggistica.

Per gli interventi di ristrutturazione funzionale degli insediamenti produttivi nel tessuto urbano residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza e funzioni complementari previste per le zone residenziali
- ricettivo

Qualora il Piano attuativo o il PII sia adottato entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente Variante sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni

- attività commerciali MSV 1 (limite 600 mq di SV)

Gli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, con eventuale demolizione e nuova costruzione, nuova costruzione o ampliamento dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

It = esistente

IC = 40%

IPF = 40 % (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50% della Sf)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Gli interventi di riqualificazione, con esclusione pertanto degli interventi conservativi e di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti, dovranno essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste per le diverse destinazioni all'art. 4.3.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 3 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali.
- 30 % della SL. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili



Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, potranno essere cedute gratuitamente altre aree destinate a standard previste dal piano, in alternativa monetizzate.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere corrisposta la differenza tra il costo delle opere e gli oneri dovuti o l'intera quota degli oneri se non sono realizzate opere a scomputo.



## ART. 33. AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

Il PGT individua e disciplina, in rapporto alle destinazioni funzionali ed al contesto urbano e territoriale, gli ambiti del territorio comunale destinati ad ospitare attività produttive di beni e servizi e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

### 33.1 DESTINAZIONI AMMESSE

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività produttive come meglio specificate all'art. 7.2.2**, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo;

Le funzioni principali P-Log di cui all'art. 7.2.2 sono ammesse solo per insediamenti non superiori a 5.000 mq. di SL direttamente serviti dalla viabilità sovracomunale. L'insediamento di tali attività dovrà essere accompagnato da uno studio del traffico che dimostri la compatibilità della destinazione con il livello di servizio della viabilità sia in termini di carico aggiuntivo del traffico indotto dal nuovo insediamento, sia in termini di sicurezza stradale rispetto all'accessibilità.

#### **le funzioni complementari:**

- (PC1) sono ammesse nella misura massima del 40% della Slp degli immobili o dei complessi che ospitano le attività produttive,
- le attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3) senza limiti dimensionali.

Sono invece escluse le funzioni residenziali (di cui all'art. 7.2.1) commerciali (di cui all'art. 7.2.3), ricettive (di cui all'art. 7.2.4) e agricole (di cui all'art. 7.2.5) che non siano espressamente previste dall'art. 7.2.2 in quanto complementari all'attività produttiva .

Negli **ambiti** per gli insediamenti produttivi che risultano interclusi nel tessuto residenziale vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive con le seguenti caratteristiche:

- attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 r.d. n. 1265 del 1934 e del D.M. 05.09.1994;
- attività produttive iscritte come insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.



All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia, dovrà essere corredata da una relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli produttivi e tecnologici previsti nell'attività (con indicate le lavorazioni con i principali impianti, i sistemi di protezione e monitoraggio ambientale, i singoli prodotti e la loro quantità annua) nonché le singole materie prime ed il loro consumo annuo;
- il numero degli addetti previsti;
- descrizione e natura degli scarichi idrici, con indicazione della tipologia (domestico o assimilato, industriale o meteorico) e del recapito (pubblica fognatura, corpo idrico superficiale o suolo/sottosuolo);
- descrizione e natura delle emissioni in atmosfera, con indicazione della tipologia (scarsamente rilevante, attività in deroga o autorizzazione ordinaria);
- descrizione del deposito e trattamento dei rifiuti derivanti dall'attività;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento, dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.

L'insediamento di nuovi edifici produttivi e/o nuovi impianti è sempre subordinato alla presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da tecnico competente in materia ambientale, come previsto dall'art. 7, comma 3, della L.R. 13/2001.

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

Negli ambiti destinati agli insediamenti produttivi non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali, se non limitatamente alla realizzazione dell'abitazione del titolare o, in alternativa, del custode e pertanto solo in caso di esistenza o di contestuale edificazione di edifici produttivi nel medesimo lotto. La SIp massima edificabile destinata alla realizzazione dell'abitazione del titolare o del custode dovrà essere conteggiata nella verifica complessiva dell'edificabilità ammessa nel lotto e non potrà essere superiore a 120 mq.

### 33.2 PRESCRIZIONI D'INTERVENTO

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,60 mq/mq

IC = 55%

IPF = 30% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50%)

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)



Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di sole apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 13,00 mt.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 10% della SC o SL al momento dell'adozione del PGT, in deroga all'indice IC., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

È ammessa la realizzazione di tettoie nel limite massimo del 20% del rapporto di copertura massimo, nel rispetto delle distanze dalle strade e delle distanze dai confini.

### 33.3. INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEGLI AMBITI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

In caso di intervento di nuova edificazione, negli ambiti a prevalente destinazione produttiva, su aree libere di superficie superiore a 10.000, mq., nonché per interventi di sostituzione edilizia relativi a comparti produttivi con SL superiore a 5.000 mq., il PGT prescrive il ricorso ad interventi coordinati soggetti a Pianificazione Attuativa, in cui gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia siano opportunamente integrati con la realizzazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto per la riqualificazione dell'ambito ed il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi od emergenti in relazione ai nuovi insediamenti.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi specifici previsti nelle schede relative agli ambiti di trasformazione per gli ambiti AT, mentre per gli altri interventi si applicano i parametri generali previsti alle prescrizioni d'intervento del presente articolo di cui al punto 33.2.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, l'intervento e la relativa convenzione dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a riqualificazione del comparto, quali adeguamenti del calibro stradale, percorsi di mobilità dolce, aree destinate a parcheggi pubblici;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a



tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno 1mq. ogni 10 mq. di s.l.p., in caso di attività terziarie o commerciali tale superficie è incrementata a 1 mq. ogni 2 mq. di s.l.p:

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria volte alla riqualificazione del comparto; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza;
- 4) La realizzazione degli elementi di mitigazione visiva e ambientale lungo i perimetri dell'area, con particolare riferimento ai lati confinanti o rivolti verso tessuti residenziali o tessuti agricoli.

#### 33.4. INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, che ricadono negli ambiti destinati alle attività per produzione di natura prevalentemente industriale, che hanno già saturato la capacità edificatoria o che hanno comunque raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum (come quantità massima) nei limiti del 10% della SL e della SC, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

#### 33.5. INTERVENTI DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E MASCHERATURA A VERDE DEI NUOVI EDIFICI.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

#### 33.6. PARCHEGGI AD USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE.

Con apposita simbologia sono individuate le aree speciali destinate a parcheggio ad uso pubblico al servizio delle attività economiche. Alcune di esse sono disciplinate da specifiche norme d'intervento definite nell'ambito delle prescrizioni d'intervento per il comparto cui risultano afferenti, individuata con apposito perimetro. In assenza di specifica normativa in tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi di sistemazione quali pavimentazione, reti tecniche per l'urbanizzazione dell'area, sistemazione a verde, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento d'Igiene e dai regolamenti sul tema di raccolta e smaltimento acque.



## CAPO IV - DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

### ART. 34. INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

#### 34.1. COMPATIBILITA' DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI NEI DIVERSI AMBITI URBANISTICI

Sul territorio comunale, al di fuori degli ambiti di trasformazione in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate del Documento di Piano, sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle seguenti disposizioni.

**a)** Nelle zone del nucleo di antica formazione NAF, nelle zone a prevalente destinazione residenziale AR

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari, privilegiando la localizzazione negli edifici posti in fregio agli assi viabilistici principali.

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita

**b)** Nelle aree classificate quali insediamenti di riqualificazione, AR sono consentiti i seguenti esercizi:

- esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi non alimentari
- Medie strutture di Vendita (MSV) alimentari e non alimentari con superficie di vendita non superiore a 600 mq;

È vietata l'apertura di nuove medie strutture di vendita di tipologia o superficie di vendita superiore a quella definita per le diverse casistiche di cui ai punti precedenti. Sono inoltre vietate le Grandi strutture di vendita

**d)** Negli edifici, che alla data di entrata in vigore della Variante 2020 al PGT hanno già destinazione commerciale, oltre a quelli individuati sulla tavola della disciplina delle aree con specifico simbolo grafico, è ammesso l'insediamento di attività commerciali nei limiti (esercizi di vicinato, MSV) relativi alle autorizzazioni commerciali in essere. E' ammessa l'ampliamento della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato (fino al limite dei 150 mq. Di SV) a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio. È ammesso inoltre l'ampliamento con trasformazione da esercizi di vicinato a MSV, non superiori a 600 mq. di s.v., esclusivamente mediante accorpamento di esercizi commerciali già oggi confinanti.

#### 34.2 CRITERI E PRESCRIZIONI PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI MSV

La proposta di apertura e di ampliamento di nuovo insediamento commerciale destinato a MSV, considerato l'impatto di tali strutture sul tessuto urbano, deve essere corredata da studi e relazione tecnica relativi a:

- verificare l'accessibilità e l'impatto sulla viabilità esistente
- valutare la coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto



- illustrare la qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio

Gli interventi edilizi che prevedono l'insediamento di attività commerciali MSV, dovranno essere preliminarmente assoggettati a permesso di costruire convenzionato

---

#### 34.2.1 COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie (MSV) e delle grandi (GS) strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

---

#### 34.2.2 INSERIMENTO AMBIENTALE

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

---

#### 34.3 SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

---

#### 34.4 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:



a) sia riferita esclusivamente ai casi di:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.



## CAPO V – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### ART.35. AMBITI EXTRAURBANI – AREE AGRICOLE

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005.

All'interno di esse 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 ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, destinati alla gestione delle aziende agricole, è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, o con edificazione negli ambiti del TUC del PGT.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

La gestione delle aree agricole, le funzioni insediabili e le possibilità di trasformazione dei suoli, ivi compresa la possibilità di edificazione delle strutture destinate alla conduzione dei fondi deve avvenire nel rispetto dei caratteri geomorfologici del territorio, della valorizzazione ecologica ed ambientale delle attività agricole e della tutela paesaggistica.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione al differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Il Piano individua le aree agricole entro le quali è ammessa la realizzazione dei nuovi insediamenti funzionali alle attività agricole, tutelando invece quelle di maggior valore paesaggistico che sono considerate ai fini della capacità edificatoria ma non possono essere interessate direttamente da edificazione. Il Piano detta altresì norme prescrizioni relative alla tutela degli elementi paesaggistici (morfologici, vegetazionali e naturali-seminaturali) presenti nel territorio agricolo.

Ai fini della tutela delle valenze paesaggistiche ed ambientali del territorio, il PGT individua all'interno del territorio agricolo le aree da preservare dall'edificabilità, anche delle strutture agricole, indirizzando l'eventuale realizzazione di strutture edificate destinate ad ospitare nuove aziende agricole in aree in cui sia garantiti i seguenti requisiti:

- siano evitati potenziali impatti sulle aree di tutela naturalistica ed ecologica (quali SIC, ZSC, Corsi d'acqua ecc...)



- vengano contenuti i possibili conflitti connessi all'esercizio dell'attività (rumori, odori, emissioni, ecc..) rispetto agli insediamenti residenziali del tessuto urbano (non considerando pertanto gli insediamenti residenziali isolati edificati negli ambiti agricoli)

siano conservati i caratteri del paesaggio evitando nuove edificazioni negli ambiti in cui i connotati del paesaggio risultano di particolare valenza e le aree risultano di immediata visibilità e percettibilità dai punti panoramici o dai percorsi di maggiore transito

A tal fine nell'elaborato del PR relativo alla Disciplina delle Aree le aree agricole sono individuate in relazione al ruolo ambientale e paesaggistico, e conseguentemente in relazione agli indirizzi di tutela ed alla disciplina degli interventi di trasformazione del suolo ammessi con la seguente classificazione:

- **Ambiti agricoli periurbani (AG-U)**, classificando come tali le aree di prossimità e di transizione tra il nucleo urbano ed il territorio rurale, boschivo e naturale
- **Ambiti agricoli di particolare interesse ambientale paesaggistico (AG-A)**, le aree connotate da una significativa presenza di elementi di valenza paesaggistica, nonché quelle rurali interessate dai percorsi paesaggistici e dai punti panoramici
- **Ambiti agricoli produttivi** diffusi a vocazione insediativa (**AG-E**)

Ai fini della tutela paesaggistica ed ambientale l'edificazione di nuovi insediamenti destinati alle attività nelle aree agricole è ammessa esclusivamente negli Ambiti agricoli produttivi diffusi a vocazione insediativa (AG-E). Gli ambiti agricoli periurbani, quelli di particolare interesse ambientale e paesaggistico concorrono alla determinazione della capacità edificatoria, secondo i medesimi parametri edificatori previsti per gli ambiti dell'agricoltura produttiva, ma in essi non è consentita l'edificazione, ad eccezione delle possibilità di ampliamento previste per le strutture aziendali già insediate in tali ambiti. Le aree di proprietà, o di gestione dell'azienda opportunamente asservite e riconosciute nel fascicolo aziendale, che ricadono in tali ambiti potranno essere considerata ai fini della verifica della capacità edificatoria, ma i diritti edificatori generati potranno essere utilizzati esclusivamente o per l'edificazione di nuovi insediamenti all'interno degli ambiti AG-E, o per l'ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti negli altri ambiti purchè l'ampliamento degli insediamenti aziendali esistenti, anche con edificazione di nuovi edifici e strutture, avvenga nel rispetto delle prescrizioni paesaggistiche e di compatibilità ecologico ed ambientale definito per i rispettivi ambiti agricoli.

Le attività colturali devono avvenire nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica ed ambientale definita nei successivi articoli.

### 35.1. DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE AGRICOLE

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali** della **attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui al Titolo X della L.R. 31/2008 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono ammesse le strutture sportive all'aperto connesse alla presenza di animali, nonché le strutture di ricovero e custodia di animali quali gli allevamenti di cavalli e le strutture connesse a tale attività quali i maneggi. Le attrezzature correlate quali superfici accessorie per il ritrovo e la gestione (quali club-house, sale d'incontro dei soci e per convegni, alloggi per il custode e per il titolare). I parametri edificatori per tali interventi sono riportati nel successivo art. 35.3.



Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi finalizzati alla fruizione delle strutture agricole e delle relative attività complementari nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

## 35.2 AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI (AG – E)

Gli ambiti dell'agricoltura diffusa sono destinate alla produzione agricola in genere ed all'allevamento di animali, e risultano vocati alla realizzazione di insediamenti destinati ad ospitare le attrezzature funzionali a tali attività, non essendo connotati da valenze particolari di carattere ambientale o paesaggistico ed essendo posti ad adeguata distanza dagli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato affinché siano contenuti i possibili reciproci impatti.

In tali aree è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività, privilegiando per i nuovi insediamenti gli ambiti individuati in prossimità/continuità con gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Gli interventi sono finalizzati esclusivamente alla realizzazione di strutture in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per le attrezzature ed infrastrutture produttive dell'attività agricola.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 35.3.

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, nonché la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%.

La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Nel caso di insediamenti destinati alle attività di allevamento animali, anche a fini sportivi (centri ippici) o educative e a scopi sociali (canili, gattili o centri di addestramento animali), la verifica della capacità edificatoria per la realizzazione di strutture di ricovero e custodia, estesa a tutte gli edifici e strutture coperte, dovrà essere verificata rispetto all'area strettamente interessata dall'insediamento che dovrà essere opportunamente individuata ed asservita, e il complesso delle strutture dovrà rispettare i seguenti parametri edificatori:

if = 0,03 mq./ mq. di cui le strutture accessorie (quali uffici, sale per il personale edc..) non potranno superare il 50%

ITc = 10 %



ICF = 70 %

Hm = 5,00 m (è ammessa altezza superiore in caso di interventi volti alla conservazione di fabbricati esistenti la cui sagoma ecceda già tale limite)

Dc = per gli edifici non destinati alla presenza di animali o alla gestione dello stallatico,  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 10,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Dc = per i nuovi insediamenti destinati alla presenza di animali o alla gestione dei reflui zootecnici, nonché per i recinti destinati ad ospitare animali 100 mt. dagli ambiti a destinazione residenziale che ricadono nel TUC e 50 mt. dagli insediamenti residenziali isolati in ambito agricolo.

Ds = 10,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 5,00

20,00 mt per calibro stradale superiore mt 5,00

Non si considerano attività specifiche di allevamento animali la presenza in numero di capi contenuto di animali da cortile o di bovini e suini

Qualora le strutture di allevamento animali con annesse attrezzature sportive e ricreative siano realizzate da soggetti diversi dall'agricoltore o dall'imprenditore agricolo, che rientrano comunque tra i soggetti titolati ad operare in ambito agricolo ai sensi della L.R. 12/2005, l'intervento dovrà essere assoggettato a permesso di costruire convenzionato, e, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o al pagamento degli oneri concessori, dovrà essere realizzato uno standard qualitativo in misura non inferiore al valore economico corrispondente al 10% del costo di costruzione delle strutture, sulla scorta delle stime di costruzione con l'applicazione dei parametri di costo di costruzione ISTAT o di altro Ente simile.

### 35.3 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività dell'imprenditore agricolo o della sua azienda

Al fine del computo della capacità edificatoria per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e per le strutture residenziali, ricettive o commerciali correlate all'attività, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Gli indici di densità fondiaria per l'edificazione dell'abitazioni dell'imprenditore agricolo (nonché per le strutture residenziali, ricettive e commerciali correlate all'attività, non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticolo o floricolo o vivaistico specializzata;
- b) mc. 0,01 per mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili di cui agli indici precedenti, non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive quali, silos, serre, magazzini, le quali non possono superare il rapporto di copertura del 10% della superficie fondiaria dell'area interessata dall'insediamento (intendendo come tale l'area dei mappali a destinazione agricola continui su cui si realizza l'insediamento).



Per le altezze degli edifici si stabiliscono i seguenti parametri:

- Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)  
m. 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Sono ammesse deroghe in caso di necessità di strutture particolari (quali Silos) o strutture tecnologiche che si sviluppano in verticale e che richiedono altezze superiori, fino ad un max di 15 mt.

Per le strutture connesse alle attività florovivaistiche sono ammessi parametri differenti come meglio specificato ai successivi commi.

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

Non è subordinata a particolari permessi la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire come meglio disciplinato dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, nel rispetto dei limiti stabiliti dalle norme di tutela ambientale e paesaggistica nonché dei vincoli territoriali e geologici; il loro uso deve essere compatibile con le destinazioni ammesse e con le limitazioni definite per i diversi ambiti agricoli dal vigente PGT e dalla pianificazione sovracomunale.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc., **non superiore al 40% della superficie aziendale.**

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbani residenziali del TUC, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 50 mt..

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotati di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

Qualora siano previste nuove edificazioni negli ambiti agricoli che confinano Zona Speciale di Conservazione (ZSC) denominata “Palude Brabbia” di qualsiasi natura esse siano (fisse o temporanee, edifici principali per le attività agricole o semplici accessori), dovranno essere collocate alla maggiore distanza possibile dal perimetro della ZPS, ed il progetto dovrà essere sottoposto alla procedura di Valutazione d'incidenza ai sensi della DGR 14106/2003.

Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni metro quadro di superficie coperta.

Sono di norma vietate le recinzioni dei fondi agricoli salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo; per la delimitazione dei pascoli le recinzioni dovranno essere esclusivamente realizzate con pali di legno e filo di ferro eventualmente elettrificato non superiore a 1,20 mt..



#### 35.4 DISPOSIZIONI PAESISTICHE PER LE NUOVE COSTRUZIONI

Ai fini della tutela paesistica le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti,;
- b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona .....
- d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte;
- e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
- h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria;
- i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

#### 35.5 NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo.

Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e Silvo pastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti (quali il sistema delle risorgive e i fossi che connotano il sistema dei campi, le siepi e le macchie alberate, gli alberi isolati di particolare sviluppo ed età) ;
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere



la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...

- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- Mantenere liberi i coni visuali che consentono la percezione delle emergenze paesaggistiche dai punti di rilievo e dai principali elementi di percorrenza e fruibilità del territorio
- Conservare i terrazzamenti che connotano la morfologia del territorio
- Preservare i muretti a secco e gli altri elementi minori che caratterizzano il sistema rurale prealpino

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Le aree agricole in Comune di Inarzo rivestono un ruolo importante per la conservazione delle valenze paesaggistiche e naturalistiche dell'area di torbiera della Palude Brabbia. Altrettanto importanti sono le aree agricole più interne, sia per la tutela del paesaggio dell'anfiteatro morenico che dalle sponde del lago sale verso la collina che delimita a sud il bacino lacustre, sia per la conservazione delle connessioni ecologiche che si sviluppano nella zona palustre tra il lago di Varese e quello di Comabbio. All'interno di tali ambiti devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.



#### ART. 36 AMBITI AGRICOLI PERIURBANI (AG – U)

Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani. Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole e insediamenti urbani. Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali. Tali aree rappresentano una fascia di natura agricola finalizzata alla tutela del paesaggio e ad una adeguata transizione tra le aree a specifica vocazione agricola e gli insediamenti urbani. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

All'interno di tale aree non sono ammesse edificazioni ai fini agricoli, e non sono ammessi allevamenti di animali, sono invece ammesse le coltivazioni dei campi, limitando, per quanto possibile, il ricorso alla concimazione mediante lo spandimento di liquame e materiale organico derivante da deiezioni animali.

Oltre alle coltivazioni agricole sono invece consentiti gli usi rurali tradizionali connessi alla realizzazione di orti e frutteti, e la custodia di animali da cortile da parte dei proprietari dei fondi, quale naturale estensione del verde privato urbano.

#### ART. 37 AMBITI AGRICOLI DI PARTICOLARE VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA (AG –A)

Sono così denominate le aree agricole prossime a zone di particolare valenza ambientale o di interesse paesaggistico, che rappresentano aree di transizione e di contenimento degli impatti delle attività agricole sugli habitat protetti e sulle aree in condizione di elevata naturalità, nonché di tutela delle valenze paesaggistiche degli ambiti agricoli di maggiore interesse sotto il profilo percettivo.

In tali aree l'uso del suolo e le attività devono essere compatibili con la conservazione dei caratteri naturali, e degli elementi che connotano degli habitat, sia delle aree stesse che dei sistemi di connessione ecologica che ne garantiscono la funzionalità ecologica ed ambientale.

Dovranno altresì garantire la conservazione degli elementi che connotano il paesaggio (morfologia, vegetazione, ecc..) sia delle aree stesse che dei beni di particolare interesse paesaggistico che risultano in rapporto visivo e percettivo con tali aree

Per tali aree il piano prescrive interventi finalizzati alla ricostruzione di un migliore rapporto tra attività agricole aree ed il sistema di elevata naturalità che le connota.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali ed ecologici insiti nel territorio agricolo prossimo a tali aree.

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità:

- conservare gli elementi morfologici ed ecologico-ambientali che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

Ai fini della valorizzazione della funzione ecologica, quali zone di protezione delle aree di maggiore interesse naturalistico, dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali che costituiscono la trama della rete ecologica secondaria finalizzata alla integrazione degli habitat naturali ed alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici del territorio e se eliminate, per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a



garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei punti panoramici e delle strade interpoderali che permettono la percezione dei beni ambientali di particolare valenza paesaggistica, in particolare l'area umida della Palude Brabbia e il rilievo morenico che connota l'anfiteatro del lago di Varese, rappresentano areali di paesaggio in cui anche le attività agricole devono rispondere a obiettivi di tutela e conservazione degli elementi che connotano tali paesaggi.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri paesaggistici, in riguardo agli elementi morfologici, vegetazionali e degli altri elementi naturali o derivanti dalla tradizione rurale che connotano questi paesaggi sia in termini emergenze fisiche sia in termini di connessione visuale.

Le aree individuate dal PGT e classificate quali ambiti agricoli di particolare valenza paesaggistica, devono essere mantenute libere da edificazione; devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti, i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

Per gli edifici agricoli esistenti sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità:

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali;

Le recinzioni degli edifici esistenti dovranno essere limitate all'area di pertinenza. Per le coltivazioni sono ammesse recinzioni, preferibilmente con staccionate, opportunamente sollevate dal terreno, per garantire il passaggio della piccola fauna.



## 38 EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

### 38.1 TRASFORMAZIONE DI EDIFICI AGRICOLI IN RESIDENZIALI

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile, limitatamente agli edifici agricoli dismessi, per i quali l'attività agricola sia cessata prima dell'entrata in vigore della presente variante di PGT, per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La trasformazione d'uso di cui al comma precedente è ammessa per gli edifici già destinati all'abitazione del coltivatore ed è inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di 2 unità abitative residenziali stabili. Qualora la dimensione dell'intervento comporti – invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive.

Per gli interventi di recupero dei fabbricati con trasformazione ai fini abitativi che perseguano gli obiettivi di rigenerazione urbana, ai sensi della L.R. 18/2019 nel rispetto dei criteri definiti dalla deliberazione del consiglio comunale relativa all'incremento della capacità edificatoria, è ammesso l'incremento del 10% della superficie lorda esistente.

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

Per le recinzioni di edifici che ricadono nelle aree agricole afferenti alla rete ecologica provinciale (REP) le recinzioni saranno ammesse solo per le aree di stretta pertinenza dell'edificio utilizzato a tal fine i seguenti criteri:

- non dovranno ridurre la funzionalità ecologica delle aree
- non dovranno creare episodi di frammentazione nelle aree afferenti al progetto di REP



## ART. 39      AMBITI BOSCHIVI

Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Si tratta di zone già prevalentemente a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico.

La Provincia di Varese ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale; all'interno delle aree boscate individuate sugli elaborati grafici sono ammessi esclusivamente interventi disciplinati all'interno delle Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale.

La pianificazione delle zone boscate è di competenza dell'Ente Regionale. In assenza di Piano di Indirizzo Forestale le trasformazione delle aree boscate sia ai fini edificatori che ad uso agricolo dovranno essere autorizzate dall'Ente competente.

La rappresentazione cartografica della presenza di aree boscate all'interno degli ambiti urbani ha lo scopo di agevolare, in prima lettura, l'indicazione delle condizioni d'uso delle aree, rilevando nei limiti dello strumento utilizzato la presenza di aree boscate. Resta comunque a carico dei titolari della richiesta d'intervento l'individuazione dell'eventuale presenza di aree boscate ed il rilievo delle stesse a corredo della pratica relativa all'intervento finalizzata alla richiesta autorizzativa di trasformazione da parte dell'Ente competente.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lett. c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Trova applicazione in queste zone la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e successive modificazioni e il Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".



## TITOLO III

# SERVIZI ED INFRASTRUTTURE



## CAPO VI - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOLOGICHE

### ART.40. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola delle indicazioni di piano sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme

#### 40.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole PDR *n* indicazioni di piano.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

Sulla tavola della disciplina delle aree del Piano delle Regole sono individuate oltre alle aree occupate dal sedime stradale nella sua attuale conformazione, anche le aree considerate di pertinenza poste tra il ciglio stradale esistente e gli ambiti ad altra destinazione urbanistica. Tali aree sono destinate alla realizzazione di allargamenti ed adeguamenti del calibro stradale, dei nodi della viabilità, nonché alla realizzazione delle attrezzature di corredo della strada quali percorsi in sede protetta per la mobilità dolce, aree di sosta dei mezzi di trasporto pubblico, aree a parcheggio ecc...



## ART. 41. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

### ART. 41.1 INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole o in altre zone sulla scorta di indicazione da parte dell'A.C., in base a specifica verifica delle emissioni e del livello di compatibilità con le destinazioni esistenti o previste dal PGT nelle aree confinanti.

### ART. 41.2 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m, salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.



## ART. 42. ZONA CIMITERIALE

Sono le zone cimiteriali come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

É consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.



## CAPO VII – OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

### ART.43. OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### 43.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti necessari e atti a rendere possibile l'edificabile di un'area e l'uso degli edifici.

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 44, comma 3, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, esemplificativamente, sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione primaria:

- a) Le strade che costituiscono la maglia viaria urbana e quelle a servizio del lotto edificabile, idonee alla mobilità,
- b) I parcheggi pubblici ed i relativi spazi sosta e di manovra al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
- c) Le aree attrezzate a verde complementari ed adiacenti a strade e parcheggi, le alberature stradali e i relativi spazi.
- d) Le condotte pubbliche per lo scolo delle acque chiare e luride, i relativi impianti ed opere accessorie (caditoie, pozzetti etc.).
- e) Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie, che costituiscono la rete principale pubblica.
- f) La rete e gli impianti di illuminazione delle aree stradali di cui al punto a.
- g) La rete di distribuzione del gas metano.
- h) Le rete di distribuzione telefonica.
- i) La rete di distribuzione dell'energia elettrica con i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione.
- j) I cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite preventivamente o contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati, e comunque entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate, fatto salvo quanto diversamente disciplinato nelle specifiche convenzioni che regolano la realizzazione degli interventi.

#### 43.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti. soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate nell'art. 44, comma 4, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e perciò, a titolo esemplificativo, sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

Sono pertanto classificabili come opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle diverse destinazioni d'uso:



**a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:**

- Gli edifici per l'istruzione di base (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo).
- Gli impianti e le attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, sportive, assistenziali, sanitarie ed amministrative, edificio postale) a servizio della popolazione residente nonché i presidi per la sicurezza pubblica.
- I parchi, i giardini ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago collettivo;
- I parcheggi pubblici cittadini intendendo come tali quelli di interesse collettivo non relativi ai singoli insediamenti.

**b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:**

- verde pubblico;
- parcheggi pubblici.
- le attrezzature di utilità collettiva e funzionali allo sviluppo delle attività produttive ed al miglioramento delle condizioni di lavoro delle persone, quali servizi sociali e centri di solidarietà, mense, asili nido, centri ricreativi e sportivi ad uso dei lavoratori, centri di ricerca e di servizi per lo sviluppo delle piccole e medie aziende

**c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:**

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico.

Sono parificati alle opere di urbanizzazione secondaria le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o al trattamento dei rifiuti.



## ART.44. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI PER LA REALIZZAZIONE DEI SERVIZI E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

### 44.1 REALIZZAZIONE DEI SERVIZI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NELLE AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, potrà essere direttamente realizzata dal privato a scapito degli oneri di urbanizzazione e in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa secondo le disposizioni delle schede relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, i fabbisogni di servizi potranno essere meglio dettagliati e contestualizzati alle necessità eventualmente emergenti da parte dell'amministrazione comunale nei suoi documenti programmatici o nel Programma Opere Pubbliche (pur sempre mantenendo l'equilibrio generale finanziario e tecnico-qualitativo delle diverse schede di ambito e degli obblighi di cessione all'amministrazione comunale relativamente allo standard qualitativo attribuito come obbligo a ciascun ambito di trasformazione), senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

Qualora in sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, si evidenziasse la necessità di procedere alla non completa realizzazione dei servizi previsti per la singola scheda di ambito, sarà comunque possibile valutare o la loro corresponsione attraverso un percorso di determinazione del valore di monetizzazione delle stesse – secondo criteri all'uopo definiti dal Comune, o corrisposti all'amministrazione attraverso un processo di trasformazione dello standard/servizio quantitativo in standard qualitativo puro, senza che questo comporti l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi stesso.

La monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree destinate a servizi nell'ambito dei piani attuativi è ammessa, salvo che per le quantità di aree destinate a servizi specificamente identificate nelle tavole della disciplina delle aree entro i perimetri dei suddetti ambiti d'intervento

Nell'elaborato grafico tav. "PS 2.– Servizi in progetto e percorsi ciclabili" sono individuate le nuove aree destinate ai servizi.

Alle aree di nuova previsione destinate a servizi non comprese all'interno delle aree assoggettate direttamente a piano attuativo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica.

Per le aree di perequazione la capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi generali e delle specifiche schede relative agli ambiti di intervento delle aree interessate.

I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, alle aree assoggettate a Piano attuativo, per i quali il PGT ammette la determinazione della capacità edificatoria mediante l'applicazione di meccanismi di perequazione, nel rispetto delle prescrizioni definite dal Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione.



#### 44.2 ACQUISIZIONE DELLE AREE DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O REALIZZAZIONE DIRETTA DA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'uso delle aree destinate alla realizzazione di servizi da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, con la quale si costituisce servitù di uso pubblico perpetuo a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione. Tali opere dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente per opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento di attuazione che ne preveda la realizzazione. È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta Comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

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



#### ART.45. AREE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso una specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate quali servivi negli elaborati costitutivi il PGT.

Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

L'edificazione deve avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalle presenti norme.

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

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

Nelle aree destinate dal PGT alla realizzazione di nuovi servizi è consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature ed edifici, in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Di norma l'utilizzazione delle aree è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa approvazione di apposito progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto. E' comunque ammessa, in forza della vigente legislazione, l'intervento diretto da parte del privato per la realizzazione delle opere, mediante apposita convenzione, in forza di obblighi nei confronti dell'A.C. per opere di urbanizzazione secondaria connesse a nuovi insediamenti nel territorio comunale, o mediante altre forme di partenariato pubblico-privato.

L'intervento di soggetti privati, alla realizzazione delle opere, è comunque subordinato all'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'organo comunale preposto unitamente ad una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, che garantisca la destinazione vincolante di zona, l'utilizzazione pubblica e sociale delle opere stesse, nonché le modalità di controllo della Pubblica Amministrazione nella gestione dei servizi e le sanzioni per le inosservanze. La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fidejussorie.

La funzione pubblica o di uso pubblico è soddisfatta dalla presenza dell'Operatore Pubblico oppure dagli Enti istituzionalmente competenti per la specifica funzione.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate.

Gli interventi minori di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, manutenzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti limitati degli edifici (non superiori al 20% della s.l.p. esistente) connessi alle attività di servizio già in essere, potranno essere realizzati mediante semplice DIA, o permesso di costruire, non assoggettati alla preventiva approvazione da parte dell'organo comunale preposto.

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



#### 45.1 AREE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE DESTINATI ALLA RESIDENZA

I servizi e le attrezzature destinate alla residenza, da realizzare contestualmente ai nuovi insediamenti e/o in relazione al soddisfacimento del fabbisogno pregresso, sono indicativamente classificati secondo le seguenti categorie, considerato comunque che, il cambio di destinazione delle strutture pubbliche di proprietà comunale, individuate dall'elaborato PS 1 quali servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune, è sempre ammesso e non costituisce variante urbanistica.

##### **a) Servizi per l'istruzione (I)**

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

##### **b) Attrezzature di interesse comune (pubblici o convenzionati)**

Comprendo le seguenti tipologie di servizi:

1) Servizi di interesse Comune (IC)

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e altre (Pubblica Amministrazione, Strutture per la protezione civile, Centri culturali, sociali ed assistenziali, Edifici che ospitano attrezzature per la sicurezza, Alberghi per la gioventù, ecc.).

2) Luoghi di culto (LC)

Sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, opere parrocchiali di carattere ricreativo, ecc.). La realizzazione di **edifici di culto** è ammessa esclusivamente nelle aree espressamente destinate ai luoghi di culto (LC) individuate nella cartografia del Piano dei Servizi. Gli interventi ammessi sono disciplinati al successivo art. 45.4..

3) Servizi educativi (SE)

Sono destinate alle attrezzature connesse all'attività educativa e ricreativa..

##### **d) Spazi verdi ed attrezzature per lo sport**

Comprendo le seguenti tipologie di servizi:

4) Verde pubblico (Sport)

Sono destinate ad aree di verde pubblico attrezzato fruibile ai fini ricreativi.

In tali aree possono essere realizzate attrezzature atte allo svago ed al gioco nonché attività complementari adibite alla ristorazione, all'intrattenimento ed allo svago. La realizzazione di tali ulteriori attrezzature o servizi, anche a gestione privata, quali chioschi, dovrà essere contemplata all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa (piani particolareggiati) o dei progetti delle opere pubbliche da approvarsi secondo le procedure di legge.

5) Attrezzature sportive (Sport)

Sono destinate agli impianti sportivi e ricreativi coperti e scoperti e ai relativi servizi. Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali.

In ogni caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.



Il progetto dovrà uniformarsi ai seguenti indici e parametri:

**Rc** = 20%

**H** = m. 10 per le coperture di impianti sportivi, m. 8,50 in tutti gli altri casi

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

#### **f) Zone per i parcheggi pubblici (P) (pubblici o convenzionati )**

Sono destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e comprendono parcheggi di superficie, multipiano interrati o fuori terra. Sono inoltre comprese le sistemazioni a verde di tali aree che dovranno peraltro prevedere opportune piantumazioni con alberi di alto fusto.

Il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di un'area a verde e parcheggio individuato con la sigla SP 2 (area a verde a servizio del centro cittadino) sull'elaborato PS 2 - Servizi in Progetto – che insieme all'area SP 1 costituisce l'ampliamento della zona per servizi esistente P5 considerata quale struttura di attestazione e parcheggio per la fruizione dei percorsi di visita alla Riserva naturale della Palude Brabbia. La realizzazione di un nuovo parcheggio nell'area SP 2 è subordinata alla realizzazione di un nuovo e più ampio centro visite alla Riserva naturale.

---

#### 45.2 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Pur non rientrando tra i Comuni che hanno l'obbligo di prevedere la realizzazione di servizi ed attrezzature finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di interesse sovracomunale, parte del territorio comunale, all'interno del territorio comunale ricade parte dell'area di proprietà pubblica relativa all'ambito dell'ex cava Maj oggetto di un intervento di recupero, condiviso con il Comune di Bodio Lomnago, che ha portato alla rinaturalizzazione dell'area resa fruibile attraverso percorsi pedonali.

L'area di proprietà pubblica e di interesse collettivo potrà essere valorizzata con percorsi didattici e attrezzature ricreative compatibili con l'ambiente naturale, all'interno di un progetto unitario con il Comune di Bodio Lomnago, nel rispetto della convenzione stipulata per il recupero dell'area e la sua gestione.

---

#### 45.3 AREE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO DESTINATI ALLA ATTIVITA' ECONOMICHE

Sono così definite le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, esistenti o da realizzare, al servizio degli insediamenti destinati alle attività economiche, come stabiliti dall'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La dotazione minima di aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni produttive, negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, non dovranno essere inferiori al 10% della s.l.p. insediabile. Dovrà essere destinato a parcheggio una quota non inferiore al 50% della dotazione minima, che non potrà essere di norma monetizzata.

La dotazione minima di aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni turistico ricettive, negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, non



dovranno essere inferiori al 100% della s.l.p. insediabile. Dovrà essere destinato a parcheggio una quota non inferiore al 50% della dotazione minima, che non potrà essere di norma monetizzata

La dotazione minima di aree da cedere e/o monetizzare per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati alle funzioni commerciali, negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, è indicata all'art. 4.3, in funzione della differente tipologia di attività commerciale.

#### 45.4. ATTREZZATURE RELIGIOSE DI INTERESSE COMUNE (LC) E SERVIZI EDUCATIVI (SE) CORRELATI ALLE ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSO (PUBBLICI O CONVENZIONATI).

Le aree e le attrezzature identificate con la sigla LC, sono destinate alle attrezzature religiose (edifici di culto, residenza per gli operatori religiosi e del personale addetto ecc..). All'interno dell'ambito LC 1 sono peraltro presenti aree ed edifici destinati a servizi educativi di natura privata ma di interesse pubblico o collettivo, considerando come tali le attrezzature di interesse sociale, assistenziale e sanitario (oratori e strutture educative connesse alle strutture religiose, case di riposo e centri diurni, case di cura, ambulatori, strutture sanitarie, ospedali ecc..).

Nelle aree individuate dalla cartografia del Piano dei Servizi con le sigle **LC** e **SE** è consentita, oltre alla conservazione degli edifici di culto esistenti alla data di adozione del presente PGT, la realizzazione di attrezzature destinate alla residenza del personale addetto, nonché alle attrezzature di interesse sociale, educativo, assistenziale e sanitario.

All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiose LC 1 è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni residenziali, private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose.

Per gli edifici di culto non sono stabiliti parametri edificatori.

Sugli edifici esistenti destinati alle attrezzature e servizi di interesse sociale, educativo, assistenziale e sanitario, sono ammessi interventi di natura manutentiva, di ristrutturazione nonché di ampliamento non superiore al 20% della Slp esistente in relazione alle esigenze funzionali dell'edificio, previa presentazione ed approvazione di specifico progetto. Per tali edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso nel limite delle destinazioni per servizi di cui sopra, compresa la residenza per il personale addetto nonché la residenza di natura socio-assistenziale.



## 46. SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO PRIVATI E CONVENZIONATI AD USO PUBBLICO

E' ammessa la realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico ad opera di privati. L'intervento di soggetti privati nella realizzazione dei servizi di interesse pubblico o collettivo è subordinato all'approvazione di apposita convenzione per la gestione del servizio, finalizzata a disciplinare l'erogazione del servizio nell'interesse pubblico. In caso di realizzazione di opere finalizzate all'attuazione delle attrezzature di interesse pubblico o collettivo, il progetto insieme alla convenzione dovrà essere approvato da parte del Consiglio comunale secondo le modalità di legge, come peraltro indicato nelle premesse generali di cui all'art. 47 riportate al precedente art. 41.1.

### a) Centro educativa inserimento lavorativo disabili e comunità alloggio

All'interno del territorio comunale è insediato una struttura a scopi sociali di interesse collettivo destinata all'alloggio ed all'inserimento lavorativo di disabili. Il complesso edificato ospita gli spazi funzionali all'abitazione, alle attività educative nonché quelle lavorative finalizzate all'impiego dei disabili.

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti, e ampliamenti un tantum, con permesso di costruire convenzionato, per una superficie non superiore al 20% della S.I. esistente alla data di adozione della Variante di PGT.

Gli interventi che prevedono ampliamenti superiori al 20% della S.I. esistente, alla data di adozione della Variante di PGT, e la realizzazione di nuovi edifici sono ammessi solo mediante permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If = 0,60 mq/mq

IC = 60%

IPF = 30% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50% )

Hm = m 7,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 10,00 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,50 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Dovranno essere ricavati parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3,5 mq. e parcheggi aperti al pubblico in misura di 1 posto auto ogni 300 mq. di S.L..

### b) Centro visite della palude Brabbia

All'interno del territorio comunale è prevista la realizzazione di un centro visite a supporto delle attività di ricerca scientifica e fruizione ai fini didattici e ricreativi dell'area di riserva naturale della palude Brabbia.

Il nuovo centro verrà realizzato presso l'area di proprietà comunale in precedenza utilizzato quale piazzola ecologica.

Gli interventi sarà soggetto a permesso di costruire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:



If = 0,40 mq/mq

IC = 40%

IPF = 40% (di cui sistemato con verde a giardino alberato 50% )

Hm = m 4,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda orizzontale)

m. 6,50 (altezza massima per i fronti con linea di gronda inclinata misurata all'intradosso del colmo)

Dovranno essere ricavati parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 3,5 mq. e parcheggi aperti al pubblico in misura di 1 posto auto ogni 300 mq. di S.L..



#### ART.47. IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Sono destinate alla formazione di servizi di particolare rilevanza comunale nell'ambito della depurazione delle acque, della distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, del gas, del telefono, ecc. (Strutture ed impianti per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua e dell'energia elettrica, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, per la gestione dei trasporti pubblici, attrezzature per la distribuzione di carburanti per autoveicoli).

L'edificazione, previa approvazione di specifico progetto esecutivo da parte dell'organo comunale competente e secondo le modalità e prescrizioni/precisazioni di cui all'art. 5, potrà avvenire in funzione delle effettive esigenze degli impianti da realizzare, nonché della specifica legislazione vigente e delle normative in materia, e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui dette aree ricadono; dovranno in particolare essere adottate tutte le norme e le cautele finalizzate alla preservazione della salute dell'individuo e della tutela dell'ambiente e delle risorse naturali.

Detta individuazione non comporta vincolo espropriativo essendo le attrezzature e gli impianti realizzabili direttamente da operatori privati in regime di concessione o convenzione



ART.48. COORDINAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI CON I PROGRAMMI TRIENNALE E ANNUALE DELLE OPERE PUBBLICHE

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.



## TITOLO IV

### ZONE A VINCOLO SPECIALE



I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

#### ART. 49. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua.

##### 49.1. ZONE E LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

##### 49.2. ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992 (C.d.S.)**, le tavole della disciplina delle aree riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.



Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale, eventuali interventi di allargamento, spostamento del tracciato o sistemazione degli incroci, potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Nelle zone di rispetto stradale, previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità, è ammessa la realizzazione delle opere a servizio della strada, gli impianti tecnologici di interesse collettivo, e le opere di interesse pubblico quali canalizzazione, sostegni ed attrezzature dei vari servizi tecnici (rete e cabine elettriche, reti fognarie, idriche, gasdotti e metanodotti, ecc.), parcheggi scoperti, ecc

Nelle fasce di rispetto stradale, esterne al centro abitato, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguente a demolizione integrale, nonché negli ampliamenti degli edifici esistenti fronteggianti le strade, dovranno essere rispettate le distanze minime stabilite dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione approvato con DPR 495/1992. Negli elaborati del PGT sono riportate indicativamente le fasce di rispetto stradale che dovranno essere rispettate in base alla classificazione delle strade esistenti e di progetto, ai sensi dell'art. 2 del C.d.S.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, nonché interventi di ristrutturazione che non comportano la demolizione integrale e la successiva ricostruzione.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal C.d.S e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le aree di pertinenza stradale individuate dal PGT, funzionali ad eventuali adeguamenti del calibro stradale e delle opere di pertinenza della strada, sia nelle fasce di rispetto stradale hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti, in relazione alla classificazione della zona urbanistica definita dalla disciplina delle aree del Piano delle Regole, o dal DdP per gli ambiti di trasformazione.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.



### 49.3. FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso



---

#### 49.4 - ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle zone a rischio archeologico, gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

---

#### 49.5 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.



## ART.50 AREE INTERESSATE DA RISERVE NATURALI E SITI DI RETE NATURA 2000

Parte del territorio comunale di Inarzo è interessato dalla Riserva Naturale Orientata della Palude Brabbia, istituita ai sensi dell'art. 14 della L.R. del 30 novembre 1983 n. 86.

Nella tav. DP A5 sono riportati i confini, l'azzoneamento e gli elementi essenziali del Piano di gestione della Riserva naturale orientata, approvato con D.G.R. 18 ottobre 2002 n. 7/10706..

Il territorio della Riserva, in funzione del Piano di Gestione, è suddiviso in tre zone:

- Zona A di maggiore tutela
- Zona B di Riserva naturale
- Zona C di riqualificazione ambientale e fascia di rispetto

Gli interventi, le attività antropiche e la fruizione all'interno di tali zone sono disciplinati dalle norme del Piano di gestione ed in particolare dagli art 9 ed 11..

Ai sensi delle direttive sugli habitat di interesse comunitario (Rete natura 2000) nel territorio comunale sono individuati due ambiti speciali di tutela:

- Sito di Importanza Comunitaria (ZSC) denominato "Palude Brabbia" (IT 2010007) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e disciplinata dallo specifico regolamento
- Zona a Protezione Speciale (ZPS) individuato ai sensi della D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e disciplinata dal regolamento.

I progetti e gli strumenti urbanistici attuativi che riguardano o che comportano interferenze con i SIC e le ZPS del territorio comunale e di territori limitrofi, riportati sull'elaborato cartografico del PGT DP A 5 "Tavola dei vincoli territoriali", dovranno essere corredati da uno Studio di Incidenza, redatto ai sensi della vigente normativa, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore per la relativa Valutazione di Incidenza.



## ART. 51. RETE ECOLOGICA

### 51.1 INDIRIZZI GENERALI PER LA RETE ECOLOGICA

Si definisce “*rete ecologica*” un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane. Nel caso in esame, la matrice naturale primaria risulta completamente compresa nell’ambito territoriale, della Riserva Naturale del Lago di Biandronno, della rive del Lago e delle relative Alnete e pertanto normata dal Piano di gestione dei relativi SIC/ZPS.

Costituisce “*ecosistema*” l’insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria della Riserva Naturale della Palude Brabbia;
- Matrice primaria della Zona a Protezione Speciale del Lago di Varese nell’area dei Comuni contermini;
- Core Areas di livello primo e secondo
- Corridoi ecologici;
- Corsi d’acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull’area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a. Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b. Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c. Miglioramento dell’ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d. Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a. I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b. le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica di livello provinciale, nonché le previsioni per la realizzazione di un corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Ticino ed il Parco del Campo dei Fiori promosso dalla Provincia di Varese che interessa il territorio comunale di Inarzo, prevalentemente per quanto concerne l’area primaria fonte di biodiversità relativa alla torbiera della Palude Brabbia ed alle fasce circostanti tra la torbiera e l’abitato. Per gli interventi che interessano le aree comprese entro la fascia del corridoi, come individuato dalla Delibera di Giunta Provinciale n. 56 del 5/03/2013, si applicano le disposizioni relative alla valutazione di incidenza



come definite nel documento tecnico allegato alla suddetta delibera “Criteri per l’applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e dalle procedure di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino” .

## 51.2 PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA RETE ECOLOGICA COMUNALE

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l’individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree verdi con particolare valenza ecologica e paesaggistica. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano, sia a tutela dei corsi d’acqua che di alcune aree a verde in ambito urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali delle aree.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato rappresentano la connessione tra le aree agricole e boschive e le aree naturali della torbiera.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità purché correttamente inseriti nell’ambiente anche mediante l’uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di percorsi ciclabile e pedonali;
- la realizzazione di elementi di mascheratura e protezione realizzati con strutture vegetali ed elementi naturali di separazione verso gli insediamenti urbani circostanti e la viabilità;

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:

- recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
- conservare i fossi e le aree umide presenti all’interno di queste aree

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d’acqua è da considerare quella del torrente Fe’ che raccoglie i rii che dalle pendici collinari scendono verso l’abitato e, attraversando l’area urbana, li conduce alla zona palustre. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d’acqua comprendente:

- l’alveo del corso d’acqua;
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell’habitat fluviale
- altre aree di transizione tra il corso d’acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d’acqua e delle sue aree di pertinenza

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull’ecosistema fluviale e sull’habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, anche nelle aree circostanti, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.



Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Tra le aree destinate alle attività agricole e l'alveo dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

I percorsi ambientali che ricadono all'interno delle aree interessate dalla Rete Ecologica Comunale dovranno mantenersi, ove possibile, ai margini delle aree naturali, evitando la frammentazione delle stesse o che ne compromettano la piena funzionalità ecologica. Si dovranno privilegiare pavimentazioni di tipo permeabile. Ove possibile i percorsi dovranno essere attrezzati con fasce tampone verdi, costituite da specie arboree/arbustive autoctone, con funzioni di protezione per la fauna.

---

### 51.3 CORRIDOI ECOLOGICI

Nella tavola del Piano dei Servizi sono indicati i "corridoi ecologici". Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.



Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

---

#### 51.4 VARCHI DA PRESERVARE E IN CUI REALIZZARE INTERVENTI PER IL POTENZIAMENTO DELLA CONNETTIVITÀ DELLA RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano sono indicati i “*varchi*” in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l’andamento dell’espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei varchi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell’edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
- b. nell’ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.



## ART. 52. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di intervento relative alla fattività geologica e sismica sono contenute nello studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione, cui si rimanda per l'applicazione della normativa relativa agli ambiti individuati. Gli elaborati e le norme dello **Studio – Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT** (art. 57 L.R. 12/2005), sono da considerarsi quale allegati alle presenti norme e come tali recepite quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologica tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità III e IV sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

## 53 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Le attività di "polizia idraulica" riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua, al fine della moderazione delle piene, e mantenere l'accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/2007.



## TITOLO V

# PIANO PAESISTICO COMUNALE



## ART. 54. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

La tav. “PR PP C1 – Caratteri paesaggistici del sistema ambientale – Valori storico culturali ed elementi morfologico percettivi” del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all’equilibrio ecologico del territorio.

### 54.1

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti ai sensi dell’art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:
  - a. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, lett. c, del D.Lgs. 42/2004)
  - b. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 136, lett. d, del D.Lgs. 42/2004)
- gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi dell’art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi, nel caso di Inarzo la Riserva naturale della Palude Brabbia istituita ai sensi della Legge regionale 86/1983 ;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 3 e 4 del D.Lgs 34 del 2018
  - h) le zone umide incluse nell’elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448

Ai sensi dell’art. 142, comma 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l’assoggettamento a tutela dei suddetti territori non si applica alle aree, ad eccezione di quelle comprese entro il perimetro di parchi e riserve nazionali o regionali per le quali non vale questa deroga, che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell’articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

### 54.2

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano di Gestione della SIC/ZSC e ZPS IT2010007 Denominato Palude Brabbia.
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.



Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone moreniche del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.



## ART. 55 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

La Tav. “PR PP C2 – Classi di sensibilità paesaggistica” classifica l’intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

- 1 = bassa (le zone produttive e gli insediamenti lungo gli assi di viabilità primaria del tessuto urbano consolidato)
- 2 = media (le aree del tessuto urbano consolidato residenziale)
- 3 = elevata (gli ambiti a verde agricolo e boschivo della fascia territoriale interna)
- 4 = molto elevata. (La torbiera denominata Palude Brabbia e le le aree naturali e agricole circostanti, il centro storico)

La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell’ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell’ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall’intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

## ART. 56 VERIFICA DELL’INCIDENZA DEI PROGETTI

Con riferimento alla classificazione di cui all’art. 46, tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, fuorché quelli ricadenti nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP della Provincia di Varese o dal PGT.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

Per la determinazione del grado di sensibilità paesistica del sito è necessario fare riferimento alla Tav. “PR PP C2 – Classi di sensibilità paesaggistica”.

Ai fini dell’applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione “attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata” delle previsioni del Piano delle Regole e del



Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

## ART. 57 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Gli interventi che interessano edifici con aree di pertinenza a giardino dovranno rispettare le prescrizioni del regolamento del verde.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, nelle core area individuate nella rete ecologica provinciale, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

Le specie di riferimento non dovranno comprendere conifere, estranee al piano climatico e paesaggistico di riferimento e le specie delle "Lista nera" del territorio lombardo ai sensi della LR10/2008, il cui elenco è stato aggiornato con DGR. 2658 del 16 dicembre 2019

Nelle aree della rete ecologica non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e simili); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive citate;
- introdurre specie vegetali estranee;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde e con specie dell'elenco sopra citato,
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi,
- attuare interventi che modificano il regime o la composizione delle acque,
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo,
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi,

In particolare tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora



non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

La Provincia di Varese ha approvato con P.V. n°2 del 25/01/2011 il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.); tale piano è stato redatto con le finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento per le aree che da un punto di vista della normativa forestale (L.R. n° 31/2008) sono di competenza dell'amministrazione Provinciale. Il P.I.F. è lo strumento utilizzato dalla Provincia, ai sensi della L.R. 5 Dicembre 2008, n°31, per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvo-pastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessarie, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n. 8/675 del 21.09.2005.



## ART. 58 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933.

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi, che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico-architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio e logistiche finalizzate a qualificare i luoghi di fruizione ai fini didattici e ricreativi), tali manufatti potranno essere realizzati nelle aree di pertinenza fluviale solo se non esistono possibilità di localizzazione all'esterno di tali fasce, e qualora realizzati all'interno dovranno mantenere la maggior distanza possibile dal corso d'acqua.

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.



Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate anche le zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.



## TITOLO V

# AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA



## ART. 59. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Fatte salve specifiche prescrizioni dei Piani di gestione della Riserva Naturale e dei SIC e ZPS, sono aree non soggette a trasformazioni::

- l'area palustre tutelata quale Riserva naturale denominata Palude Brabbia istituita ai sensi dell'art. 14 della L.R. del 30 novembre 1983 n. 86
- le aree comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- gli ambiti individuati dal PGT come "aree verdi di valenza ecologica e paesaggistica";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree boschive;
- le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela geologica ed idrogeologica delle aree palustri, relativa alla riserva naturale;
- la tutela delle aree e degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica che interessa le aree sorgenti di biodiversità, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presente norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Nelle aree a verde di rispetto ambientale che ricadono in ambito urbano e che costituiscono pertinenza di edifici esistenti è consentita la realizzazione di recinzioni con paletti e rete metallica, nel rispetto delle regolamento di polizia idraulica relativo al Reticolo Idrico Minore.



## ART. 60. FASCIA FLUVIALE DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce fluviali del torrente Fe', del Rio Monte Rogorella, del Rio Monte di Inarzo e del Riale di Inarzo e le aree contigue ai suddetti corsi d'acqua, costituiscono un corridoio ecologico tra l'ambito della palude Brabbia e la parte sommitale dell'anfiteatro morenico del bacino del lago di Varese.

In tali ambiti il piano persegue la conservazione degli elementi di naturalità e prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici dell'alveo e delle sponde e biologici dei corsi d'acqua e della vegetazione.

### Elementi sensibili

Il PGT norma ai fini paesistici i seguenti elementi sensibili:

- caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde.
- rapporto tra le aree di pertinenza dell'abitato circostante;

### Rapporto con le aree di pertinenza dell'abitato circostante

I progetti di trasformazione ammessi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- è fatto divieto di realizzare recinzioni e edificazioni ad una distanza inferiore a mt. 4,00 dall'orlo superiore della scarpata che delimita l'incisione fluviale;
- è fatto obbligo di conservare la vegetazione spondale esistente, seppur sottoposta ad opportune cure colturali; a tal fine i progetti di sistemazione delle aree spondali dovranno essere corredati da un apposito studio botanico.

### fruizione delle aree pianeggianti o sub-pianeggianti

Al fine di tutelare il paesaggio delle rive del corso d'acqua tra le zone agricole poste oltre la sommità delle scarpate fluviali e l'orlo delle scarpate stesse devono essere mantenute (se esistenti) o create opportune fasce di mascheratura con vegetazione arbustiva aventi come obiettivo prioritario la conservazione della naturalità delle aree prossime al corso d'acqua.

In tali aree:

- è vietata la realizzazione di recinzioni tali da frazionare le aree pianeggianti;
- è ammessa la formazione di siepi e filari, o di fasce boschive utilizzando essenze autoctone;
- è ammesso il consolidamento dell'orlo del terrazzo fluviale facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;

### Caratteri del paesaggio naturale e sistemazioni a verde

Il PGT persegue nelle aree di elevata naturalità che connotano il corso d'acqua la tutela del sistema del verde naturale esistente tipico del paesaggio fluviale.

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;
- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;



## ART. 61. RISERVA NATURALE ORIENTATA DELLA PALUDE BRABBIA -

Collocata a sud del Lago di Varese di origine glaciale, questa torbiera rappresenta l'elemento principale delle zone umide che collegano il bacino del lago di Varese con il lago di Comabbio.

L'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi specchi d'acqua di forma regolare e da un canale principale che collega i due laghi. Le zone circostanti gli specchi d'acqua sono connotate dalle formazioni di vegetazione tipica delle zone umide (canneti e cariceti) con una significativa presenza di boschi igrofili.

Di grande importanza naturalistica l'area costituisce habitat per un gran numero di specie che costituiscono un ecosistema di notevole valenza ecologica, sia sotto il profilo vegetazionale che faunistico e di elevata fragilità.

L'area è interamente tutelata sia quale riserva naturale orientata istituita ai sensi della L.R. 86/83, sia quale Zona speciale di conservazione – Sito di importanza Comunitaria, in essa si applicano le misure di conservazione sito specifiche di cui alla D.G.R. 4429/2015, nonché le specifiche norme del Piano di Gestione della Riserva.

All'interno di tale area sono vietati tutti gli interventi che possono avere un'incidenza negativa sugli ecosistemi naturali. Sono ammessi esclusivamente gli interventi di tutela e conservazione degli habitat, che dovranno essere pianificati e gestiti dall'Ente gestore della Riserva ed autorizzati dalle autorità competenti.

Ai fini della tutela paesaggistica vengono definiti i seguenti obiettivi generali:

- conservare la zona di torbiera e gli specchi d'acqua, garantendo il maggior apporto e ricambio idrico contenendo, per quanto possibile i fenomeni di interrimento;
- tutelare la vegetazione che caratterizza gli habitat.
- Mantenere le zone circostanti libere a prato mediante interventi opportuni di sfalcio e eradicamento degli arbusti e delle piante infestanti,
- Mantenere le macchie di vegetazione igrofila
- Evitare interventi di modificazione del terreno nelle aree circostanti che compromettano la funzionalità dell'apporto di acque e che possano ridurre la percezione visiva della torbiera dai punti panoramici e dai percorsi

I progetti di trasformazione ammessi per le aree circostanti, finalizzati alla fruizione didattico-scientifica, devono garantire la conservazione dell'ambiente nello stato di naturalità, escludendo ogni intervento tale da determinare l'artificializzazione dello stato dei luoghi, privilegiando la conservazione e le necessarie cure colturali della vegetazione caratteristica della torbiera e delle zone umide circostanti.



## ART. 62. AREA PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.