

**Comune di Albiolo**  
**Provincia di Como**



**Piano di Governo del Territorio**  
**VARIANTE GENERALE**

al P.G.T. approvato con D.C.C. n. 33 del 23.07.2008 e  
pubblicato sul Burl. n°43 del 22.10.2008 redatto da arch. Mazzotta G. - arch. Monza F. - dott. Ciarmiello A. (Vas)

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12  
Legge per il governo del territorio

**NORME TECNICHE**

**R 1.1**

**DOTT. ING. AURELIO MARAZZI**

**IL SINDACO:**

**DOTT. ALESSANDRO CIARMIELLO (VAS)**

**IL SEGRETARIO:**

**ADOZIONE  
DELIBERA DI C.C . N.**

**DEL**

**DATA:**

**APPROVAZIONE  
DELIBERA DI C.C . N.**

**DEL**

**SCALA:**

## INDICE

Premessa.....	6
<b>TITOLO I – NORME GENERALI .....</b>	<b>7</b>
Articolo 1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati .....	7
Articolo 2 – Rapporto tra PGT e PTCP .....	7
Articolo 3 – Definizioni generali .....	7
1 Obiettivi generali .....	7
2 Obiettivi specifici .....	7
3 Azioni .....	7
4 Interventi .....	7
Articolo 4 – Elaborati del PGT .....	8
<b>TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>9</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>9</b>
Articolo 5 – Natura e contenuti del DP .....	9
Articolo 6 – Cogenza delle disposizioni del DP .....	9
Articolo 7 – Elaborati del Documento di Piano .....	9
<b>CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI .....</b>	<b>10</b>
Articolo 8 – Obiettivi del DP .....	10
Articolo 9 – Ambiti di trasformazione (ATn) .....	10
AT1 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO VIA DEGLI ARTIGIANI .....	11
AT2 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE VIA MANZONI .....	13
AT3 – VIA GARIBALDI .....	15
AT5 – AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIA QUARTO DEI MILLE .....	17
Articolo 10 – Perequazione .....	19
<b>TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>20</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>20</b>
Articolo 11 – Natura e contenuti .....	20
Articolo 12 Campo di applicazione .....	20
Articolo 13 Elaborati costitutivi del PR .....	20
Articolo 14 Deroghe .....	20
Articolo 15 Contrasto con il PR .....	21
Articolo 16 Area di pertinenza e utilizzazione degli indici .....	21
Articolo 17 Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione .....	21
Articolo 18 Opere di urbanizzazione .....	22
Articolo 19 Dotazione di parcheggi .....	23

<b>CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b> .....	<b>24</b>
Articolo 20 Modalità di attuazione del PGT .....	24
Articolo 21 Interventi urbanistici preventivi .....	24
Articolo 22 Interventi diretti .....	24
Articolo 23 – Progetti di opere pubbliche .....	24
<b>CAPO III PARAMETRI URBANISTICI</b> .....	<b>25</b>
Articolo 24 Definizioni e parametri urbanistici .....	25
1 St (Superficie territoriale) .....	25
2 Sf (Superficie fondiaria) .....	25
3 Slp (Superficie lorda di pavimento) .....	25
4 Su (Superficie utile abitabile) .....	25
5 Snr (Superficie non residenziale) .....	25
6 Sc (Superficie coperta) .....	25
7 Zero urbanistico .....	25
8 Volumi tecnici .....	26
9 Locali sottotetto. ....	26
10 H (Altezza massima del fabbricato) .....	26
11 Volume (Volume urbanistico) .....	26
12 Costruzioni accessorie .....	27
13 It (Indice di fabbricabilità territoriale) .....	27
14 If (Indice di fabbricabilità fondiaria) .....	27
15 Ut (Indice di utilizzazione territoriale) .....	27
16 Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) .....	27
17 Rc (Rapporto di copertura) .....	27
18 Sd (Superficie drenante) .....	28
19 Ampliamento una tantum .....	28
Articolo 25 Distanze .....	29
1 Ds (Distanza dalle strade) .....	29
2 De (Distanza tra edifici) .....	29
3 Dc (Distanza dai confini di proprietà) .....	30
4 Da (Distanza dal confine d’ambito) .....	30
<b>CAPO IV CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b> .....	<b>30</b>
Articolo 26 Classificazione del territorio in ambiti urbanistici .....	30
Articolo 27 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	31
Articolo 28 – Centri di telefonia in sede fissa .....	32
Articolo 29 Individuazione delle zone di recupero .....	32
Articolo 30 Individuazione delle aree dell’Ambito Storico .....	32
Articolo 31 Classificazione delle aree interne all’Ambito Storico .....	32
1 Edificio o area residenziale .....	32
2 Area pertinenziale .....	32
3 Accessorio .....	33
4 Autorimessa privata .....	33
5 Bene culturale .....	33

Articolo 32 Modalità di attuazione in Ambito Storico .....	33
Articolo 33 Modalità di intervento in Ambito Storico .....	33
1 Demolizione senza ricostruzione .....	34
2 Ricostruzione con prescrizioni generali .....	34
3 Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche .....	34
4 Ripristino architettonico .....	35
5 Risanamento e valorizzazione architettonica .....	35
6 Restauro architettonico .....	35
7 Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare .....	35
Articolo 34 Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico .....	35
Articolo 35 Trasformazione di edifici ex agricoli in Ambito Storico .....	36
Articolo 36 Ambiti residenziali Generalità .....	36
Articolo 37 – Ambito residenziale di interesse paesisticoambientale (R1) .....	36
Articolo 38 Ambito residenziale consolidato (R2) .....	37
Articolo 39 Ambiti produttivi Generalità .....	38
Articolo 40 – Ambito produttivo urbano (P1) .....	38
Articolo 41 – Aree per servizi di interesse pubblico Generalità .....	39
Articolo 42 Attrezzatura scolastica (I) .....	39
Articolo 43 Attrezzatura civica (AC) .....	39
Articolo 44 Verde, sport e tempo libero (V) .....	40
Articolo 45 Parcheggio (P) .....	40
Articolo 46 Attrezzatura religiosa (AR) .....	40
Articolo 47 – Ambiti per impianti (IT) .....	40
Articolo 48 – Ambiti della mobilità Generalità .....	41
1 Classificazione delle strade .....	41
2 Rete fruitiva urbana e extraurbana .....	41
Articolo 49 Viabilità .....	42
Articolo 50 – Viabilità urbana .....	42
Articolo 51 Ambiti Speciali .....	42
Articolo 52 Ambito di riqualificazione urbana (ARn) .....	42
Articolo 53 Intervento in corso (II) .....	43
Articolo 54 Area speciale (AS) .....	44
Articolo 55 Ambiti agricoli – Generalità .....	51
Articolo 56 Ambito agricolo periurbano (AG) .....	53
Articolo 57 Ambito agricolo di interesse paesisticoambientale (AGP) .....	53
Articolo 58 – Interventi sul patrimonio edilizio extraagricolo .....	55
Articolo 59 Ambiti di salvaguardia .....	55
Articolo 60 – Ambito periurbano con valenza ecologica .....	56
Articolo 61 Disciplina transitoria e finale degli Ambiti di trasformazione .....	56

**CAPO V AREE SOTTOPOSTE A TUTELA .....** **57**

Articolo 62 Aree di tutela e fasce di rispetto .....	57
1 Aree soggette a disciplina di natura geologica .....	57
2 Reticolo idrico superficiale .....	57
3 Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico .....	57

4 Beni di interesse paesaggisticoambientale .....	57
5 Beni di interesse storicoartistico .....	58
6 Beni storicoarchitettonici definiti dal PGT .....	58
7 Parco Locale di Interesse Sovracomunale .....	58
8 Centro abitato .....	58
9 Fascia di rispetto stradale .....	58
10 Disciplina di tutela acustica .....	59
11 Fascia di rispetto degli elettrodotti .....	59
12 Fascia di rispetto cimiteriale .....	59
13 Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico .....	59
<b>CAPO VI – COMPONENTE PAESISTICOAMBIENTALE DEL PGT .....</b>	<b>60</b>
Articolo 63 – Valenza paesistica .....	60
Articolo 64 – Unità di paesaggio .....	60
Articolo 65 – Classi di sensibilità paesaggistica .....	60
Articolo 66 – Disciplina paesisticoambientale .....	61
<b>CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA .....</b>	<b>62</b>
Articolo 67 – Obiettivi e principi guida .....	62
Articolo 68 – Bonus edificatorio .....	62
1 Generalità .....	62
2 Campo di applicazione .....	62
3 Definizioni .....	62
4 Modalità applicative .....	62
5 Meccanismo premiale .....	63
Articolo 69 – Assimilabilità ai Volumi tecnici .....	63
<b>TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>64</b>
<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>64</b>
Articolo 70 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi.....	64
Articolo 71 Campo di applicazione .....	64
Articolo 72 – Elaborati costitutivi del PS.....	64
Articolo 73 – Definizioni in materia di servizi.....	65
1 Abitante teorico insediabile .....	65
2 Superficie equivalente .....	65
3 Requisiti prestazionali.....	65
4 Servizi immateriali .....	65
<b>CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>65</b>

Articolo 74 – Riconoscimento di interesse pubblico .....	65
Articolo 75 Classificazione delle aree per servizi .....	65
Articolo 76 – Attuazione delle previsioni.....	65
Articolo 77 – Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico .....	66
Articolo 78 Monetizzazione delle aree per servizi .....	66
Articolo 79 Ricorso alle aree equivalenti .....	67
Articolo 80 – Servizi immateriali .....	67
Articolo 81 – Disposizioni specifiche e requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico .....	68
Articolo 82 – Multifunzionalità delle aree a verde .....	68
Articolo 83 – Norme speciali per le fognature.....	69

## PREMESSA

Il Comune di Albiolo è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 23/07/2008 divenuto esecutivo a seguito della pubblicazione sul BURL n.43 del 22/10/2008.

La presente costituisce la prima variante generale che ridefinisce l'assetto del territorio in relazione alle nuove esigenze socio-economiche, politiche ed ambientali emerse in sede di gestione del territorio e di programmazione del suo sviluppo edilizio-urbanistico.

Il contesto di riferimento è il PGT vigente il quale rimane pertanto la base di partenza e di tutta la programmazione e la regolamentazione per lo sviluppo del territorio comunale in coerenza con la legislazione regionale (L.R. 12/2005 e s.m.i.), ed i Piani Territoriali Provinciali e Regionali.

Il Piano delle Regole viene rielaborato con l'integrazione delle norme scaturite dalle nuove previsioni di sviluppo e di assetto territoriale.

Vengono inoltre apportate alcune rettifiche alle norme vigenti dettate dalla iniziale gestione del PGT al fine di fornire una migliore chiarezza interpretativa.

In particolare vengono soppresse le norme relative agli ambiti soppressi ed integrate con le norme attuative degli ambiti modificati e di nuova previsione.

## TITOLO I – NORME GENERALI

### Articolo 1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati

Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano (di seguito DP);
- il Piano delle Regole (di seguito PR);
- il Piano dei Servizi (di seguito PS).

Costituiscono parte integrante del PGT:

il Quadro conoscitivo;

la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);

i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo.

Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);
- Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore e regolamento per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico del suolo in fregio ai corpi idrici (di seguito Studio reticolo);
- il Piano comunale di azzonamento acustico;
- il Regolamento Edilizio.

### Articolo 2 – Rapporto tra PGT e PTCP

Il DP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.

Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTR).

### Articolo 3 – Definizioni generali

Le seguenti definizioni generali valgono per tutti i documenti costituenti il PGT.

#### 1-Obiettivi generali

Rappresentano l'insieme delle politiche dell'Amministrazione Comunale a medio e lungo termine. Trattasi di obiettivi "generali" in senso sia geografico (ovvero riferiti all'intero territorio comunale) sia strategico (ovvero finalizzati al raggiungimento di traguardi quantitativi o qualitativi attraverso una pluralità di azioni e di interventi). Gli obiettivi generali hanno una struttura e un grado di definizione congruente con il livello strategico dell'indicazione e sono articolati e declinati dagli obiettivi specifici.

#### 2-Obiettivi specifici

Sono le finalità da raggiungere all'interno di una specifica azione, ambito geografico o intervento di trasformazione e costituiscono riferimento esplicito per l'attuazione della singola previsione.

#### 3-Azioni

Rappresentano un insieme di interventi caratterizzati dalla stessa finalità e orientati al medesimo obiettivo anche da effettuare su aree o ambiti territoriali diversi. Costituiscono una "famiglia di interventi".

4-Interventi Sono le singole trasformazioni o le attività urbanistiche riferite ad una specifica area geografica o ad una tematica (infrastrutture, insediamenti, agricoltura, ecc.). Costituiscono la definitiva attuazione degli obiettivi di Piano.

#### Articolo 4 – Elaborati del PGT

Il presente elaborato N1 – Norme di attuazione costituisce parte integrante e documento prescrittivo di tutti gli atti di PGT.

*Costituiscono riferimento Quadro conoscitivo comune a tutti gli strumenti di PGT i seguenti elaborati:*

Documentazione tecnica di 1^ variante

Q.1.1 Relazione Illustrativa

Q.2.1 Tavola – Documento di Piano PGT Vigente -Azioni di Piano

Q.3.1 Tavola – Classificazione PGT Vigente

Q.4.1 Tavola – Istanze dei cittadini

Q.5.1 Tavola – Verifica delle Superfici degli ambiti come da PGT approvato

Q.6.1 Tavola – Rete Ecologica PTCP

Q.7.1 Tavola – Reticolo Idrico minore aggiornato

*Costituiscono elaborati del Documento di piano:*

Documentazione tecnica di 1^ variante

D.1.1 Relazione Illustrativa

D.2.1 Criticità e potenzialità

D.3.1 Azioni di piano individuazione varianti

D.3.2 Azioni di piano Variante

*Costituiscono elaborati del Documento di Piano delle Regole*

N.1.1 Norme tecniche

R1.1 Relazione illustrativa

R2.1 Unità di paesaggio e classi di sensibilità

R3.1 Modalità di intervento – Ambito Storico

R4.1 Classificazione – Ambito Storico

R5.1 Classificazione

R6.1 Vincoli e tutele

*Costituiscono elaborati del Piano dei servizi:*

Documentazione tecnica di 1^ variante

S1.1 Relazione illustrativa

S2.1 Esempificazioni progettuali

S3.1 Individuazione delle varianti

S3.2 Quantificazione

S4.1 Individuazione aree per perequazione

*Costituiscono approfondimento specifico relativamente alla componente paesistico-ambientale del PGT i seguenti elaborati costituenti la Valutazione Ambientale Strategica:*

Documentazione tecnica di 1^ variante

V1.1 Rapporto Ambientale

V2.1 Uso del suolo\_vegetazione

V3.1 Proprietà\_pedologiche\_ERSA

V4.1 Sintesi \_elementi fisico\_amb

V5.1 Relazione di valutazione

V6.1 Criticità e potenzialità\_ambientali

V7.1 Sintesi non tecnica

Gli elaborati costituenti gli strumenti correlati e concorrenti di cui all'Articolo 1 e la coerenza degli stessi sono definiti nei rispettivi documenti.

## TITOLO II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 5 – Natura e contenuti del DP

Il DP individua le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali. Il DP costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali, parziali, puntuali o di settore. Gli indirizzi e le strategie contenute nel DP sono rivolti all'intero territorio comunale. Il DP detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che contraddistinguono gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Per gli stessi ambiti ed aree il DP definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da avviare nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo e conservazione.

Il DP individua gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione e ne definisce la disciplina edilizia e urbanistica così come contenuta nell'Articolo 9 e nell'Articolo 52.

Il DP rimanda al PR in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:

- l'individuazione di specifiche classificazioni;
- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Il DP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PS per:

- l'individuazione delle azioni specifiche;
- la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
- la sostenibilità economica delle previsioni;
- le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
- la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DP.

Il DP integra le proprie scelte con gli indirizzi normativi e le indicazioni progettuali contenuti nella VAS. Tali scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione nonché contenute nelle norme d'ambito di cui ai successivi articoli.

#### Articolo 6 – Cogenza delle disposizioni del DP

Il DP esprime le proprie scelte attraverso direttive orientative e puntuali. Il DP attraverso le direttive orientative definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che devono essere articolate e approfondite, nel rispetto del principio espresso, nella fase attuativa. Le direttive puntuali sono le scelte definite direttamente dal DP in quanto di natura prioritaria e irrinunciabile. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DP. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.

Tutte le direttive sono immediatamente cogenti e applicabili per quanto riguarda il contenuto.

Le direttive puntuali sono inoltre immediatamente cogenti anche per quanto riguarda la forma applicativa. Le direttive trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (PR, PS, piani attuativi, progetti).

#### Articolo 7 – Elaborati del Documento di Piano

Il DP è costituito dai seguenti elaborati:  
Documentazione tecnica di 1^ variante  
D.1.1 Relazione Illustrativa

D.2.1 Criticità e potenzialità

D.3.1 Azioni di piano individuazione varianti

D.3.2 Azioni di piano Variante

Gli elaborati di cui sopra hanno carattere prescrittivo ad esclusione della Relazione illustrativa.

## CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI

### Articolo 8 – Obiettivi del DP

Il DP definisce i seguenti obiettivi quali riferimenti strategici per ogni azione, progetto, scelta o intervento di trasformazione da attuare sul territorio comunale a cura di soggetti pubblici e privati:

- 1) Attivare una politica di collaborazione con i Comuni confinanti.
- 2) Sviluppare una gestione efficiente ed efficace dei servizi.
- 3) Migliorare la funzionalità delle strutture e ampliare l'offerta dei servizi in campo sanitario.
- 4) Valorizzare la competenza, la capacità e le esperienze degli anziani.
- 5) Proporre, incentivare e sostenere iniziative ricreative, formative e culturali per i giovani.
- 6) Potenziare e rinnovare le strutture scolastiche e migliorare l'efficienza dei servizi offerti.
- 7) Costruire un calendario di iniziative che risponda agli interessi dei cittadini.
- 8) Promuovere e favorire la pratica dell'attività sportiva.
- 9) Garantire la sicurezza e la vivibilità del territorio.
- 10) Garantire la sicurezza del territorio in situazioni di rischio.
- 11) Creare una rete di mobilità sostenibile ed efficiente.
- 12) Governare lo sviluppo urbanistico secondo regole di sostenibilità dello sviluppo della comunità locale, delle valenze paesistico-ambientali e delle esigenze dei cittadini.
- 13) Conservare e valorizzare gli ecosistemi anche attraverso iniziative di tutela.
- 14) Garantire la partecipazione attiva della popolazione alla vita cittadina.
- 15) Valorizzare il commercio al dettaglio.

### Articolo 9 – Ambiti di trasformazione (ATn)

Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città. Per ogni Ambito di trasformazione il DP propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante. In tali ambiti il DP prescrive l'applicazione della perequazione urbanistica, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dall'attuazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. Negli Ambiti di trasformazione si applica inoltre il meccanismo perequativo di cui all'Articolo 10. L'Articolo 61 definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza. Per gli Ambiti di trasformazione il DP rimanda alla predisposizione dei piani attuativi per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- l'assetto urbanistico definitivo;
  - l'individuazione delle destinazioni d'uso complementari;
  - i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare all'interno delle superfici fondiarie;
  - le modalità di intervento per gli edifici esistenti;
  - la definizione progettuale della componente paesistico-ambientale;
- 
- l'individuazione delle specifiche misure o interventi compensativi.

I piani attuativi definiscono gli aspetti sopra elencati in diretta dipendenza e osservanza rispetto alle direttive contenute nelle seguenti schede. Gli Ambiti di trasformazione individuati nell'elaborato D.3.1 Azioni di piano individuazione varianti sono regolati dalle seguenti schede.

NB: Per gli ambiti di trasformazione che non sono oggetto della 1^ variante, restano in vigore le norme vigenti.

**ATI- AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO VIA DEGLI ARTIGIANI**

Caratteristiche territoriali dell'ambito

Il presente ambito di trasformazione è già stato individuato con il PGT approvato con Delibera C.C. n.33/2008. Vengono confermate le caratteristiche territoriali descritte nell'apposita scheda del quadro conoscitivo allegato al piano Vigente.

Obbiettivi generali

Consentire un razionale sviluppo delle attività produttive a supporto dell'economia locale mediante l'inserimento di funzioni economiche qualificate.

Contribuire mediante il meccanismo della perequazione alla realizzazione di infrastrutture di viabilità pubblica. Cessione aree necessarie alla formazione ed ampliamento della strada, dei parcheggi e del verde

Obbiettivi specifici

Razionalizzare il contesto sia mediante una edificazione attenta agli elementi paesistici sia attraverso la riorganizzazione ed il potenziamento della viabilità locale

Funzioni

E' previsto l'insediamento di funzioni produttive artigianali, industriali e commerciali con l'esclusione di attività insublimi di prima classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 e delle grandi strutture di vendita ai sensi del D.lgs 114/98.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Lungo l'intero perimetro dell'ambito deve essere previsto un intervento di sistemazione delle aree con alberature d'alto fusto con particolare riferimento al versante del "Colle Mufetta" e al lato ovest verso la zona agricola.

Variante

A seguito del recepimento del tracciato della Variante alla S.P. 17 " Garibaldina" si rende indispensabile adeguare il comparto alla nuova viabilità che prevede la formazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio tra la via degli Artigiani e la nuova viabilità provinciale. Ciò comporta l'inserimento della fascia preposta alla realizzazione della nuova strada e della rotatoria. Conseguentemente vengono variate le modalità di intervento per quanto riguarda il sistema perequativo ed il contributo ai servizi.

Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Superficie territoriale	mq. 16375
Superficie Lorda di pavimento massima totale	mq. 14000
Volume massimo ammesso	mc. 53000
Altezza massima	ml. 8,50
Rapporto di copertura	1/2

Contributo al sistema dei servizi

Reperimento all'interno di aree per parcheggi e verde alberato mq. 2500

Realizzazione di strutture viarie per il collegamento della zona produttiva con la viabilità esistente e con quella programmata. Adeguamento e completamento della strada comunale antistante il comparto, completa di ogni infrastruttura (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.) fino al collegamento ai pubblici servizi.

Modalità Attuative

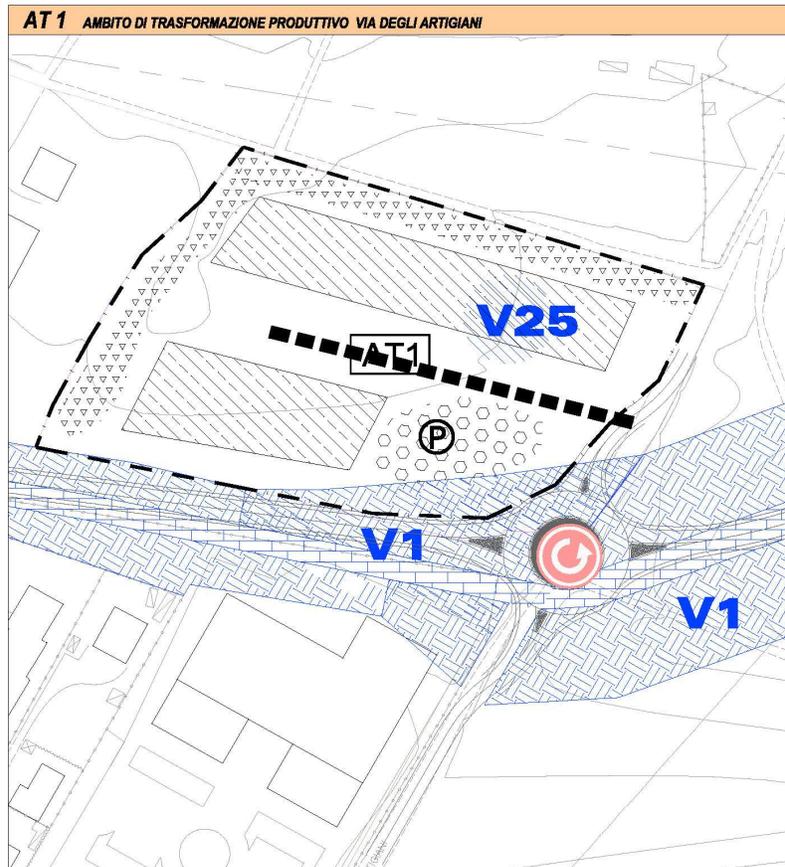
Pianificazione esecutiva preventiva.

Direttive orientative

Con l'attuazione del comparto deve essere definita e garantita la viabilità di accesso ed i collegamenti con le restanti arterie stradali esistenti e programmate. In ogni caso deve essere comunque salvaguardata e garantita la possibilità di realizzazione delle infrastrutture viarie nel rispetto delle previsioni progettuali.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.) è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della SIp. totale.



	<b>PERIMETRO DEGLI AMBITI</b>		<b>QUINTA ARBOREA</b>
	<b>AREA DOVE SI PREVEDE L'EDIFICAZIONE</b>		<b>MARCIAPIEDI</b>
	<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>		<b>VIABILITÀ INTERNA</b>
	<b>MANTENIMENTO AREA VERDE</b>		<b>ROTATORIA</b>

**SUPERFICIE TOTALE DELL'AMBITO 16375 MQ**

## AT2- AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE VIA MANZONI

### Caratteristiche territoriali dell'ambito

Il presente ambito di trasformazione è posto al margine nord del tessuto consolidato in continuità con le edificazioni residenziali di tipo economico ed ai margini della zona boscata ad est del territorio. Il territorio si presenta con leggera inclinazione verso valle.

### Obbiettivi generali

Contribuire all'acquisizione di aree mediante il meccanismo della perequazione.

### Obbiettivi specifici

Completare e qualificare l'area di frangia e il margine urbano.

### Funzioni

E' previsto l'insediamento di funzioni residenziali e compatibili.

### Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L'edificazione deve prevedere complessi edilizi armonicamente inseriti mantenendo il più possibile l'andamento naturale del terreno.

Le zone degradanti verso est devono essere opportunamente piantumate per uniformarsi alla zona boscata limitrofa.

### Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Superficie territoriale mq. 2700

Superficie Lorda di pavimento massima totale mq. 1000

Volume massimo ammesso mc. 2160

Volume interno al P.A. mc. 1620

Volume esterno al P.A. -perequazione mc. 540

Altezza massima ml. 7,00

Rapporto di copertura 1/3

### Contributo al sistema dei servizi

Da reperire all'interno – Parcheggio pubblico mq. 150

### Modalità attuative

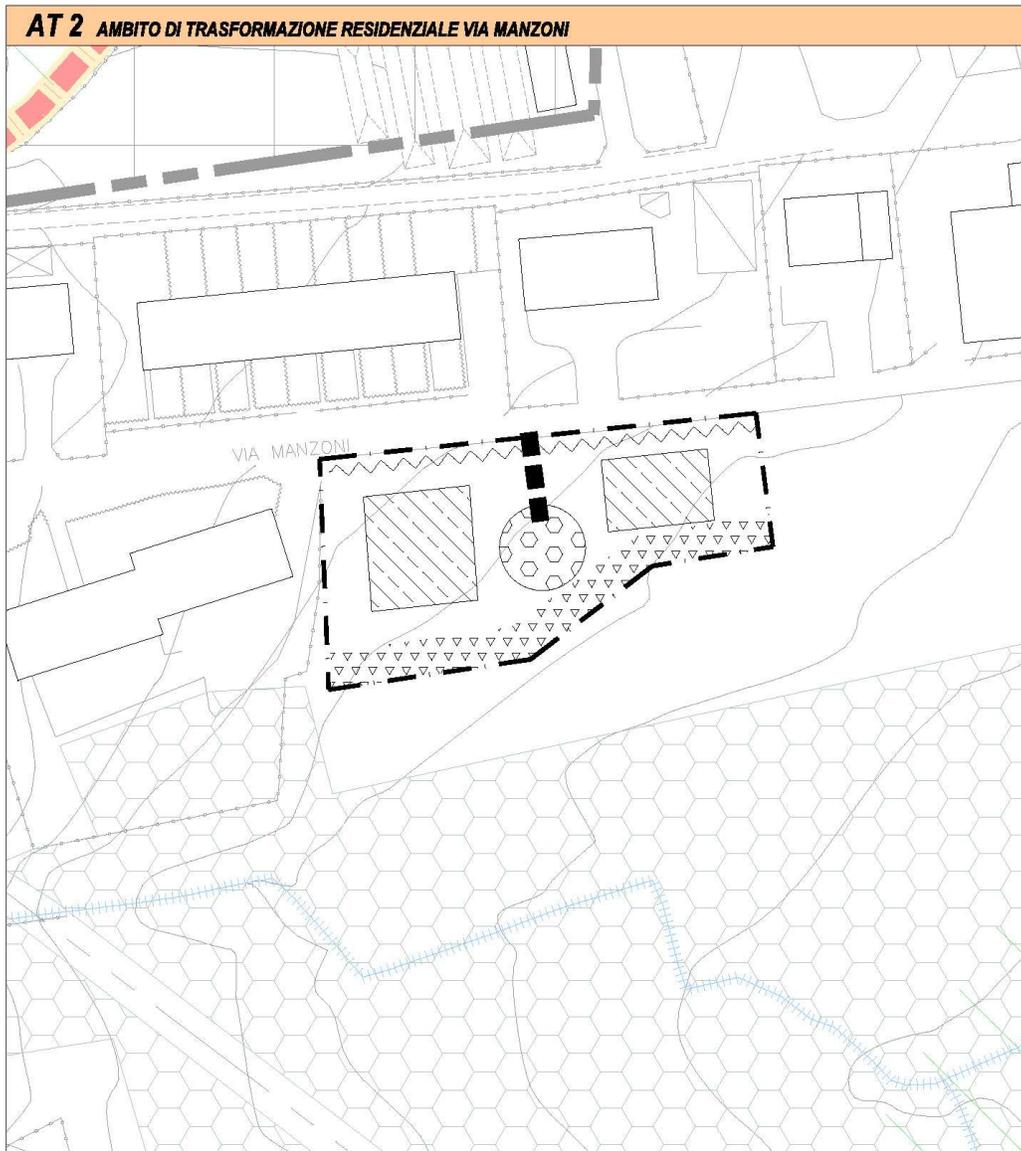
Pianificazione attuativa. In sede di pianificazione attuativa si dovrà prevedere un maggiore sviluppo edificatorio sul lato ovest. Deve essere comunque garantita una distanza minima della nuova edificazione pari a ml.10,00 dal bosco esistente a sud dell'ambito.

### Direttive orientative

Con l'attuazione del comparto deve essere definita e garantita la viabilità di accesso ed i collegamenti con le restanti arterie stradali esistenti e programmate. In ogni caso deve essere comunque salvaguardata e garantita la possibilità di realizzazione delle infrastrutture viarie nel rispetto delle previsioni progettuali.

### Misure di incentivazione

Qualora l'intervento prevede la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.) e che comportino la classificazione dell'edificio in classe A, è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della Slp. e del volume totale.



- |   |   |  |                              |
|---|---|--|------------------------------|
|  | <b>PERIMETRO<br/>DEGLI AMBITI</b>   |  | <b>QUINTA ARBOREA</b>        |
|  | <b>AREA DOVE SI<br/>PREVEDE<br/>L'EDIFICAZIONE</b>                            |  | <b>MARCIAPIEDI</b>           |
|  | <b>AREA DOVE SI<br/>PREVEDE<br/>L'EDIFICAZIONE<br/>PARCHeggi<br/>PUBBLICI</b> |  | <b>VIABILITÀ<br/>INTERNA</b> |

**SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO 2'700 MQ**  
**PRESCRIZIONE- DEVE ESSERE COMUNQUE GARANTITA UNA  
 DISTANZA MINIMA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE  
 PARI A ML. 10.00 DAL BOSCO ESISTENTE A  
 SUD DELL'AMBITO**

**AT3 – VIA GARIBALDI**

Obiettivi generali Contribuire all'acquisizione di aree mediante il meccanismo della perequazione.

Obiettivi specifici dell'attuazione Completare e qualificare l'area di frangia e il margine urbano.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni Gli affacci verso il PLIS e il colle Mufetta devono essere arricchiti mediante quinte vegetali. L'intervento deve mantenere il più possibile l'andamento naturale del terreno. Le acque meteoriche devono essere smaltite senza aggravari per la rete fognaria esistente.

Direttive puntuali

Destinazione	conformi all'Articolo 36
Slp	3.000 mq
Slp interna	1.200 mq
Slp esterna	1.800 mq
Superficie di perequazione	da reperire secondo i disposti dell'Articolo 10
H	7,50 m
Rc	3/10
<u>Contributo al sistema dei servizi</u>	
da reperire all'interno	200 mq per parcheggi di cui all'Articolo 45
da reperire all'esterno	2.500 mq equivalenti come definiti all'Articolo 73
Modalità attuative	Intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'Articolo 21

Direttive orientative

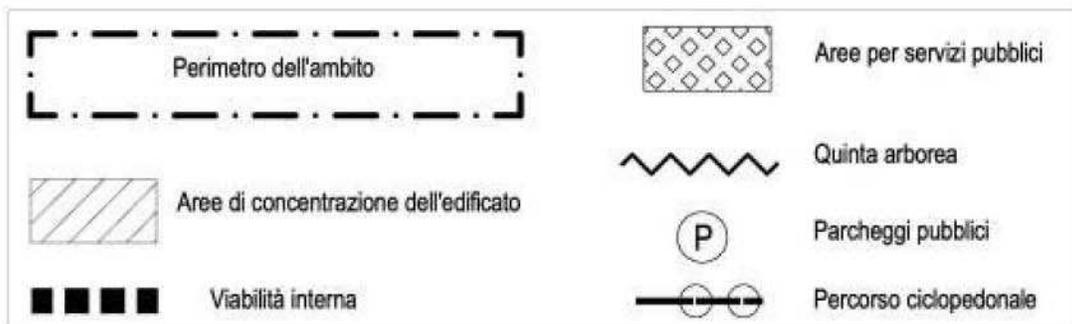
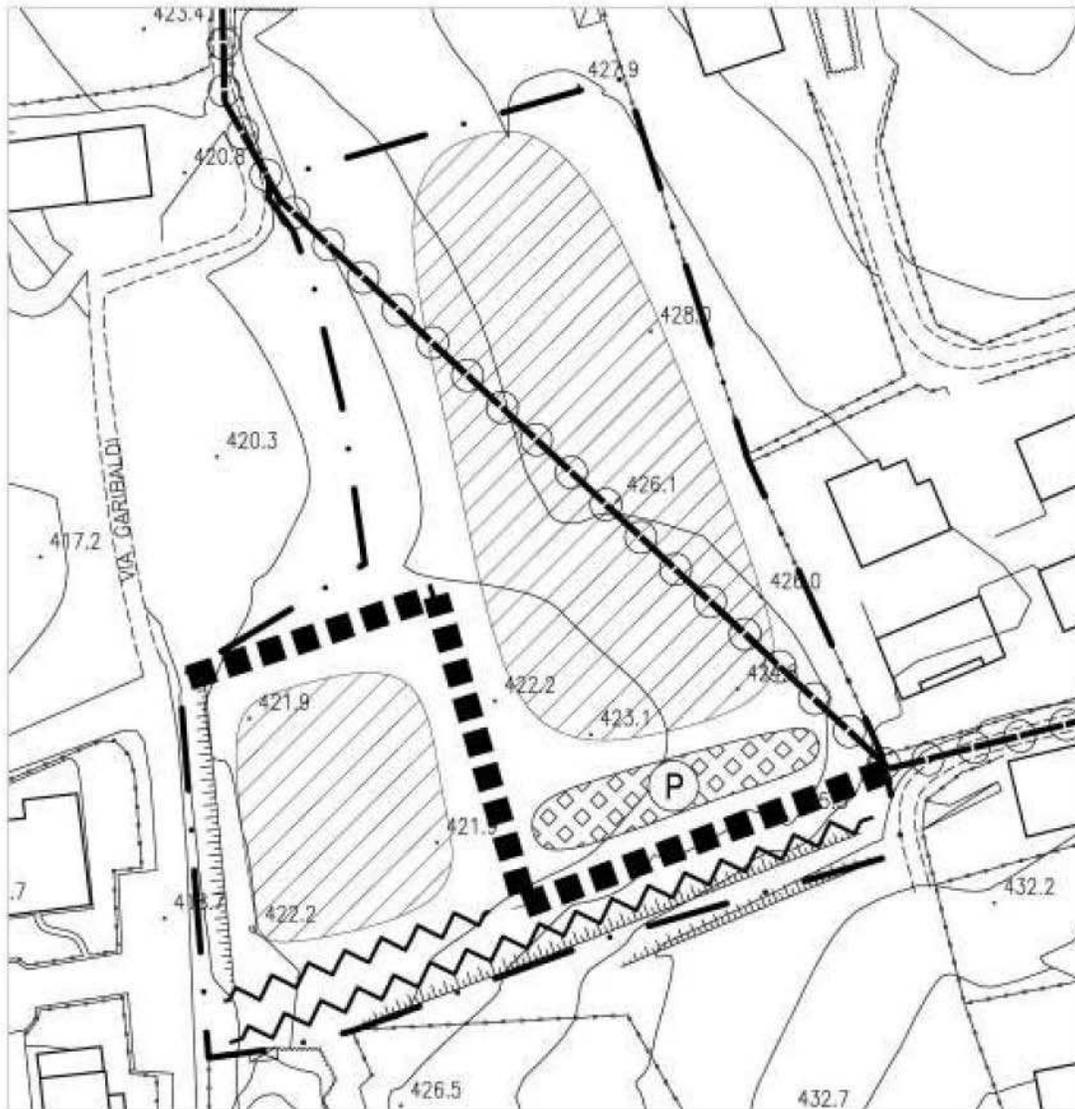
L'intervento deve garantire il collegamento viario e ciclopedonale tra via Garibaldi e via Colle Mufetta, preferibilmente con percorsi separati.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento preveda la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.), è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della Slp totale.



## AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3 - VIA GARIBALDI



**AT5- AMBITO DI TRASFORMAZIONE VIA QUARTO DEI MILLE**

Caratteristiche territoriali dell'ambito

Il presente ambito di trasformazione è posto nella zona a sud del tessuto consolidato e comprende parte di un precedente ambito di riqualificazione corrispondente con il comparto sportivo.

La nuova espansione si sviluppa ad est di detto impianto e comprende inoltre una fascia di ambito produttivo urbano necessaria per il collegamento con la Via Quarto dei Mille.

Il terreno si presenta pianeggiante.

Obbiettivi generali

Consentire l'uso dell'area di proprietà comunale (ex campo sportivo) permettendo la realizzazione della nuova strada di accesso.

Contribuire all'acquisizione di aree mediante il meccanismo della perequazione.

Obbiettivi specifici

Completare e qualificare l'area di frangia e il margine urbano.

Salvaguardare l'indipendenza funzionale dell'area sportiva.

Permettere l'utilizzo dell'area comunale rimanente.

Funzioni

E' previsto l'insediamento di funzioni residenziali e compatibili.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

L'edificazione deve prevedere complessi edilizi armonicamente inseriti.

Verso la prevista nuova strada (ex ferrovia) deve essere prevista una fascia di verde alberato.

Direttive puntuali

Parametri urbanistici

Superficie territoriale	mq. 5900
Superficie (ex ambito di riqualificazione)	mq. 2800
Superficie (ex ambito produttivo urbano)	mq. 600
Superficie in espansione	mq. 2500
Superficie Lorda di pavimento massima totale	mq. 2000
Volume massimo ammesso	mc. 4250
Volume di competenza comunale	mc. 2250
Volume di competenza area di espansione	mc. 2000
Volume interno al comparto di espansione	mc. 1750
Volume esterno al comparto di espansione	mc. 250
Altezza massima	ml. 7,00
Rapporto di copertura	1/3

Contributo al sistema dei servizi

Da reperire all'interno – Parcheggio pubblico mq. 400

Cessione dell'area necessaria alla formazione della nuova strada di collegamento con la Via Quarto dei Mille.

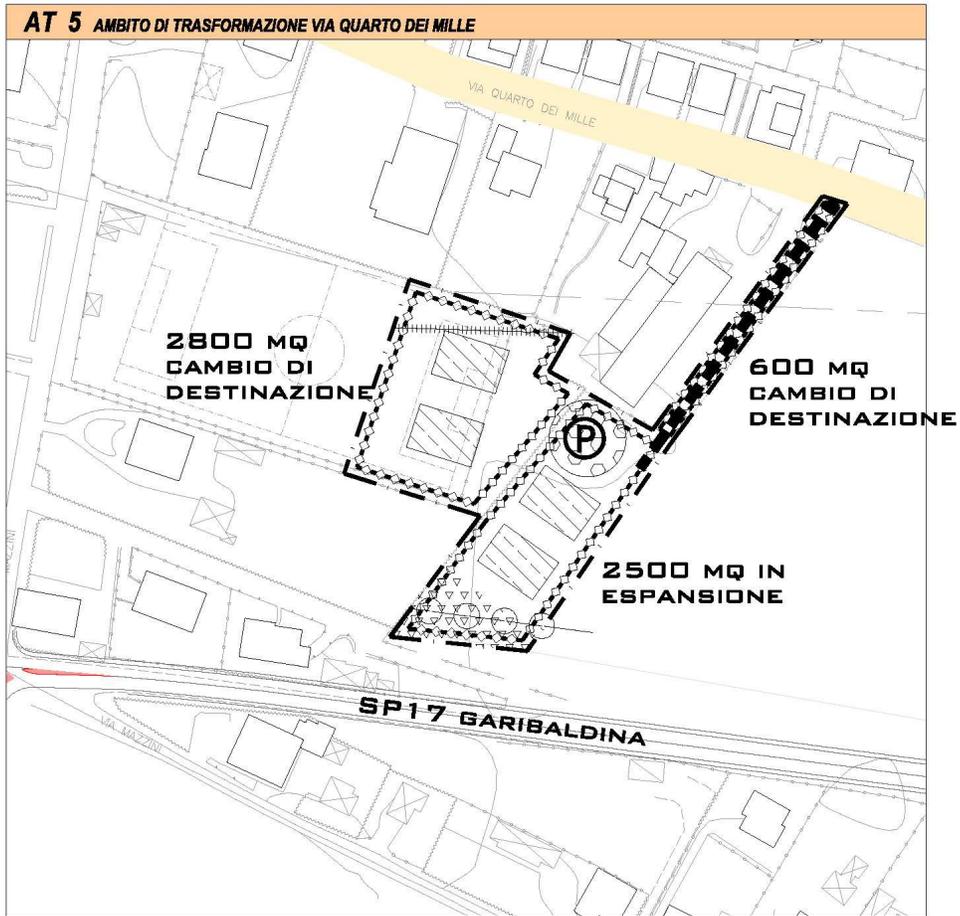
Realizzazione della strada stessa.

Modalità attuative

Pianificazione attuativa.

Misure di incentivazione

Qualora l'intervento prevede la realizzazione di sistemi di climatizzazione a basso impatto ambientale che utilizzano fonti energetiche rinnovabili (solare, geotermico, ecc.) e che comportino la classificazione dell'edificio in classe A, è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari al 5% della Slp. e del volume totale.



**PERIMETRO DELL'AMBITO**



**PARCHEGGI PUBBLICI**



**INDIVIDUAZIONE DELLE SINGOLE DESTINAZIONI**



**QUINTA ARBOREA**



**AREA DOVE SI PREVEDE L'EDIFICAZIONE**



**MARCIAPIEDI**



**VIABILITÀ INTERNA**



**FASCIA DI RISPETTO DELLA LINEA ELETTRICA DA DEFINIRE CON L'ENTE GESTORE PRIMA DELLO SVILUPPO DEL P.A.**



**RISPETTO DELLE PREVISIONI ACUSICHE EMERGENTI DALLO STUDIO DI VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE PER LA REALIZZAZIONE DELLA FUTURA SP17 GARIBALDINA**

**SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO 5900 MQ**

## Articolo 10 – Perequazione

Nell'attuazione del presente PGT, l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica per i seguenti ambiti urbanistici:

- a) Aree per servizi di cui all'art.41 (Aree per servizi di interesse pubblico).
- b) Ambiti di trasformazione di cui all'art.9

Il PGT, ai fini della pianificazione urbanistica esecutiva, assume il sistema di perequazione tra comparti.

Su alcune aree di proprietà comunale è istituito un indice edificatorio residenziale da attuare su altri comparti (Vedi Tav. S4.1).

I diritti di tali aree sono ceduti dal Comune agli operatori, in forza di previsioni contemplate nelle norme attuative di ogni singolo comparto. (Nell'attuazione del Piano attuativo è fatto obbligo all'operatore di acquisire la quota).

Il volume di competenza di ogni singolo ambito di trasformazione è formato dalla somma dei volumi interni ed esterni.

Se il volume in attuazione con il P.A. viene ridotto, l'indice di competenza dovrà essere costituito dal volume esterno per intero e dalla quota di volume interno fino al raggiungimento del volume di progetto.

Il comune di Albiolo dovrà regolamentare tali cessioni attraverso regolari atti e con la tenuta di apposito registro.

Le aree per servizi interni vengono definite e quantificate in funzione delle modalità di sviluppo del comparto ed ove previsto con i parametri minimi già definiti nella scheda relativa al comparto stesso.

Per gli ambiti AT3 restano in vigore le norme vigenti approvate con il PGT originario.

## TITOLO III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 11 – Natura e contenuti

Il PR disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal DP in coerenza e coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale. Il PR nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT.

Le disposizioni contenute nel PR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

#### Articolo 12 - Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'Articolo 26.

Ogni intervento o trasformazione:

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DP e PS per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DP e dal PS;
- deve essere compatibile con le indicazioni, le modalità attuative e i criteri di sostenibilità contenuti nella VAS;
- non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità, con i progetti indicati nel DP e dal PS.

Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

#### Articolo 13 - Elaborati costitutivi del PR

Il PR si esprime attraverso le presenti Norme di Attuazione (di seguito NTA) e gli elaborati grafici di cui al comma successivo. Il PR è costituito dai seguenti elaborati:-

- R1.1 Relazione illustrativa
- R2.1 Unità di paesaggio e classi di sensibilità
- R3.1 Modalità di intervento – Ambito Storico
- R4.1 Classificazione – Ambito Storico
- R5.1 Classificazione
- R6.1 Vincoli e tutele

I sopra indicati elaborati, ad esclusione della Relazione illustrativa, hanno carattere prescrittivo. Sono parte integrante del PR gli elaborati costituenti lo Studio geologico, lo Studio reticolo, il Piano di azionamento acustico e il Piano comunale di risanamento acustico. Nell'eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nell'eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NTA, valgono queste ultime.

#### Articolo 14 - Derghe

Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della L.R. 12/2005.

## Articolo 15 - Contrasto con il PR

Gli immobili che alla data di adozione del presente PR risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione, così come definiti dal Regolamento Edilizio. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi. I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PR conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nell'Articolo 53, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza. Possono comunque essere adeguati al PR attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

## Articolo 16 - Area di pertinenza e utilizzazione degli indici

Le aree individuate dagli elaborati del PR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati. Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PR, a generare la volumetria insediata. Nel caso di capacità edificatoria assegnata l'area di pertinenza si desume:

- dalla scheda dell'Ambito di trasformazione;
- dalla scheda dell'Ambito di riqualificazione urbana;
- dagli elaborati R5.1 – Classificazione e R4.1 – Classificazione Ambito Storico;
- dagli elaborati costituenti il piano attuativo o accordo negoziale avente valore di piano attuativo.

La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PR o dal DP mediante assegnazione di un Volume o di una Slp massimi realizzabili. Qualora per il computo della capacità edificatoria siano utilizzate aree comprese negli ambiti interessati dal meccanismo perequativo di cui all'Articolo 10 si applicano anche le norme specifiche in esso contenute. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.

La relazione di pertinenza permane con il permanere degli edifici.

La completa utilizzazione della capacità edificatoria esclude la possibilità di sfruttare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza.

Le aree di pertinenza e quelle che, sulla base dell'applicazione del meccanismo perequativo di cui all'Articolo 10, hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da costituire mediante impegnativa unilaterale o altra modalità equivalente e da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo.

Le aree di pertinenza sature e non sature sono, a cura dell'Amministrazione Comunale, riportate su apposito registro messo a disposizione di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione. Le modalità di classificazione e di accesso a tale strumento sono definiti da apposito regolamento soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto alla data di adozione del presente PGT.

I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo. Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico nonché tra aree non contermini ad eccezione di quelle agricole e delle aree sottoposte al meccanismo perequativo di cui all'Articolo 10.

## Articolo 17 - Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le seguenti classi:

- Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate negli elaborati R5.1 – Classificazione e R4.1 – Classificazione Ambito Storico

-Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato R6.1  
- Vincoli e tutele.

-Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.

Nell'Area di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

## Articolo 18 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.

L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ad eseguirle direttamente contestualmente alla costruzione o quantomeno prima dell'utilizzo degli ambienti. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- a) le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- b) le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- c) gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- d) la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- e) la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- f) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- g) la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- h) la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- i) la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- j) un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.

Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono tutte le strutture, le aree, i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessari alla vita civile e collettiva della città.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) asili nido;
- b) scuole dell'infanzia;
- c) scuole del primo ciclo;
- d) scuole del secondo ciclo;
- e) strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- f) attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali);
- g) impianti per il gioco e lo sport;
- h) aree a parco o di interesse paesistico ambientale o naturale;
- i) strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- j) spazi di sosta e parcheggio;
- k) presidi per la sicurezza pubblica;
- l) chiese e altri edifici religiosi.

## Articolo 19 - Dotazione di parcheggi

Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, nelle ristrutturazioni che comportino un aumento delle unità immobiliari, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) e nei cambi di destinazione d'uso, debbono essere riservati, nelle relative aree di pertinenza, appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione, in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile. Detti spazi devono essere in misura non inferiore a:

1 posto auto per ogni unità residenziale

Esercizi pubblici:

Bar = 200% della SIp

Ristoranti = 200% della SIp

Uffici e attività terziarie commerciali e direzionali = 100% della SIp

Attività produttive = 40% della SIp

Attività ricettive o sanitarie (alberghi, cliniche e simili) = 100% della SIp

Attrezzature ricreative, sportive e di interesse generale = 200% della SIp

Esercizi commerciali con SIp superiore a 1000 mq = 200% della SIp

Le superfici minime di cui sopra devono essere disponibili al netto degli spazi di manovra.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il Volume per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m potrà essere calcolato moltiplicando la SIp per una altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla L. 122/1989 e successive modifiche e integrazioni. La dimensione minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m, x 2,50 m ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalle presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle in oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 200 m dalla stessa, non siano comprese in Aree per servizi, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche esistenti o da realizzare.

Nel caso che i parcheggi pertinenziali siano realizzati dal Comune, questi devono essere acquistati contestualmente all'emissione del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del Volume.

## CAPO II – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 20 - Modalità di attuazione del PGT

Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/1998 sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle disposizioni di cui al presente PR nonché alle prescrizioni e direttive contenute nel DP e PS.

### Articolo 21 - Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli:

- Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, così come definiti e individuati dal DP;
- Ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PR;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un Piano Attuativo.

Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PS.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità ma non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT all'interno del tessuto urbano consolidato possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del Piano Attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento negli elaborati grafici di PGT. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani attuativi si applica la normativa specifica contenuta nell'Articolo 53.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione.

### Articolo 22 - Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PR. Nel caso di area soggetta a Piano Attuativo, il rilascio di Permesso di costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso. Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento Edilizio. Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DP e dal PR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo o concederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

### Articolo 23 – Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche:

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

### CAPO III - PARAMETRI URBANISTICI

#### Articolo 24 - Definizioni e parametri urbanistici

##### 1 St (Superficie territoriale)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### 2 Sf (Superficie fondiaria)

E' la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

##### 3 SIp (Superficie lorda di pavimento)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, quali tettoie e box in superficie. Nel caso di piani interrati vanno computati nella SIp anche gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone. Nei piani interrati sono esclusi dal calcolo della SIp gli spazi adibiti a cantine, nel caso non siano direttamente connessi ai locali residenziali, le autorimesse, nella misura minima prevista dalla legge con relative vie di transito e gli spazi adibiti a servizi tecnologici del fabbricato

##### 4 Su (Superficie utile abitabile)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

##### 5 Snr (Superficie non residenziale)

E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di agibilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi. Sono escluse dal computo le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

##### 6 Sc (Superficie coperta)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sul piano di campagna. Vengono esclusi da tale computo i balconi a sbalzo fino a 1,00 m di sporgenza e gli aggetti in genere (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino a 1,20 m di sporgenza. Le costruzioni sotto il piano naturale di campagna non sono computate ai fini del Rc purché siano ricoperte da terra di coltivo per uno spessore minimo di 40 cm. Sono escluse dal computo della Superficie coperta le strutture a contatto del terreno finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

##### 7 Zero urbanistico

E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme. Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15 cm. In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade. Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 20,00 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra lo Zero urbanistico e la quota del terreno al piede dell'edificio.

##### 8 Volumi tecnici

Sono i volumi edilizi emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile destinati agli impianti o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti.

##### 9 Locali sottotetto.

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

#### 10 H (Altezza massima del fabbricato)

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri. Per ogni singolo ambito è fissato un limite all'altezza massima (H) che i seguenti parametri costruttivi dell'edificio devono rispettare:

- H<sub>f</sub> – Altezza dei fronti (m): l'altezza di ogni singolo fronte, ai fini della determinazione delle distanze e dei distacchi, è determinata dal rapporto tra la superficie del fronte e la larghezza massima dello stesso.
  - a) Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti, compresi quelli determinati da coperture a falde inclinate, se abitabili o comunque con requisiti di abitabilità o che possano essere adattabili a tale utilizzo, con esclusione di eventuali volumi tecnici.
  - b) La linea di base del fronte è quella determinata dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento o, in caso di sbancamento autorizzato, dall'andamento determinatosi a seguito dello sbancamento stesso.
  - c) Saranno escluse dalla superficie del fronte le sole parti in corrispondenza di scivoli, rampe di accesso alle autorimesse e a volumi tecnici con profondità ≤ a m 3,00.
  - d) Qualora la profondità dei succitati accessi superasse i m 3,00 la superficie di facciata corrispondente dovrà essere totalmente computata nella superficie del fronte.
  - e) In caso di copertura piana praticabile (lastrico solare) sono altresì esclusi i parapetti fino ad un'altezza di cm 110 misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso.
- H – Altezza del fabbricato (m): è determinata dall'altezza massima consentita nelle specifiche zone di edificazione; è calcolata in base al rapporto tra la somma delle superfici di tutti i fronti, determinate come al precedente punto, ed il perimetro di base definito in proiezione sul piano orizzontale.
- 
- H<sub>mp</sub> – Altezza media ponderale (m): è l'altezza media interna di un sottotetto abitabile con copertura a falde inclinate; viene determinata dividendo il volume del sottotetto per la slp, escludendo dal calcolo del volume tutte le parti del sottotetto stesso aventi altezza inferiore a m 1,50, nel caso di interventi ai sensi della L.R. 11.3.2005 n.12 Titolo IV Capo I artt. 63,64,65, e a m 2,00 in tutti gli altri casi.

#### 11 Volume (Volume urbanistico)

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi i seguenti volumi, calcolati vuoto per pieno:

- a) I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile. Ai fini del presente articolo è da intendersi, quota naturale del terreno, quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio nel limite del dislivello massimo di m 0,50 rispetto alla quota originaria naturale. In caso di maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.
- b) Il volume della parte interrata, con l'esclusione dei volumi corrispondenti a locali unicamente al servizio di unità residenziali, che abbiano tipologia di locali accessori, di servizio ovvero di garage, così come definita nel Regolamento di Igiene vigente. Comunque, nel caso in cui la superficie complessiva del piano interrato superi del 40% quella del piano soprastante, la parte del volume interrato eccedente tale limite viene considerata nel calcolo del volume, indipendentemente dalla destinazione dei singoli locali.
- c) I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito al punto 12.
- d) I volumi delimitati da porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente il 15% della superficie residenziale lorda di pavimento complessiva fuori terra, considerata al netto degli stessi e con l'esclusione dei sottotetti non abitabili di cui al successivo punto e). Porticati, terrazzi, logge che già esistenti ed eccedenti il limite di cui sopra non sono, comunque, considerati nel calcolo del volume in caso di ampliamento o ristrutturazione dell'edificio;
- e) I sottotetti agibili con l'altezza minima per la porzione di volume di sottotetto delimitata dalle sole pareti esterne e avente un'altezza superiore a 1,50 m., purché tale porzione abbia una larghezza superiore a 4,00 m ovvero uno sviluppo di S<sub>lp</sub> superiore a 20 mq. Ai fini dell'agibilità del sottotetto, questa si ritiene verificata nel caso in cui l'ultimo solaio sia raggiungibile attraverso una scala e va considerata estesa all'intero piano, indipendentemente dalla presenza di pareti divisorie su di esso costruite.
- f) Il volume sotteso da pensiline e grondaie, anche aperte su 3 lati, purché la loro profondità

massima sia superiore a 1,20 m.

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

- a) I volumi tecnici corrispondenti a locali macchine per ascensori e relativi servizi e centrale termica contenuti nelle dimensioni strettamente necessarie alle funzioni da svolgere o alle specifiche norme tecniche.
- b) I volumi non compresi nella classificazione precedente.

Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nell'Ambito Storico, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

In applicazione dell'art. 27 della L.R. 12/2005 la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio.

Per "Volumetria interna" si intende la quota di Volume assegnata a ciascun Ambito di trasformazione di cui all'Articolo 9. Tale quota non deve essere acquisita mediante il meccanismo perequativo previsto dal PGT ma non può essere attuata indipendentemente dalla rimanente quota di Volume in base a quanto stabilito all'Articolo 10.

#### 12 Costruzioni accessorie

Sono considerate Costruzioni accessorie i box per auto, i rustici ed i piccoli accessori al servizio delle abitazioni.

Salvo quanto definito per i singoli ambiti, le Costruzioni accessorie devono di norma soddisfare le seguenti prescrizioni:

- avere un'altezza massima di 2,50 m dalla quota naturale del terreno all'estradosso del solaio
- per coperture piane; per coperture inclinate le quota di 2,50 m non deve essere superata
- all'estradosso dell'imposta di gronda;
- potranno essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di 5,00 m;
- dovranno essere arretrate dagli spazi pubblici almeno 5,00 m, salvo maggiori arretramenti per effetto delle fasce di rispetto;
- potranno essere edificate sul confine di proprietà purché non si elevino rispetto alla quota
- naturale del terreno confinante per più di 2,50 m;
- potranno avere una superficie coperta complessiva non superiore al 15% della Sc massima ammessa. Nel calcolo di tale superficie devono essere incluse le eventuali costruzioni accessorie già esistenti sul lotto.

Sono da preferirsi costruzioni accessorie accorpate organicamente all'edificio principale. Le Costruzioni accessorie possono essere realizzate solo in presenza del fabbricato principale.

#### 13 It (Indice di fabbricabilità territoriale)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

#### 14 If (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di Sf. Qualora tale parametro si riferisca alle aree per servizi di cui all'Articolo 41 è da intendersi applicabile esclusivamente con le limitazioni di cui all'Articolo 10.

#### 15 Ut (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

#### 16 Uf (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf. Qualora tale parametro si riferisca alle aree per servizi di cui all'Articolo 41 è da intendersi applicabile esclusivamente con le limitazioni di cui all'Articolo 10.

#### 17 Rc (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la Sc e la Sf.

18 Sd (Superficie drenante)

E' la porzione di terreno libera da costruzioni e da opere edilizie che possano ridurre le caratteristiche naturali di permeabilità e di sviluppo di piantumazioni arboree di alto fusto ed ornamentali.

Nella Superficie drenante vanno considerate le sole porzioni della superficie edilizia del lotto, al netto di eventuali fasce di rispetto, alle quali non corrisponde, sia in superficie che nel sottosuolo, alcuna costruzione ovvero alcuna via di transito e sosta di veicoli o pedoni. A maggior precisazione, le superfici destinate a viali, marciapiedi, parcheggi, rampe o cunicoli, ancorché sotterranei e ricoperti da uno strato di terreno, non sono considerate superfici permeabili, indipendentemente dalla presenza o meno della pavimentazione.

I parcheggi pertinenziali esterni alla recinzione non vengono considerati al fini del calcolo delle variabili che definiscono il rapporto.

Negli ambiti residenziali tutte le superfici drenanti circostanti gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti di edifici esistenti devono essere opportunamente piantumate a verde. Nei relativi progetti di costruzione deve essere prevista l'indicazione delle essenze arboree e la loro collocazione. Eventuali cunicoli o passaggi interrati dovranno essere ricoperti con almeno 40 cm di terra vegetale tale da garantire un'adeguata sistemazione a verde delle aree soprastanti.

La Superficie drenante deve essere:

-ambiti residenziali, ambiti speciali  $\geq$  40% Sf.

-ambiti produttivi  $\geq$  20% Sf

Sono escluse dal computo della Superficie drenante le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

19 Ampliamento una tantum

E' il Volume aggiuntivo assegnato ad ogni edificio residenziale esistente e abitabile alla data della Delibera di C.C. n.7 del 25/02/2008 di adozione del PGT. Le costruzioni realizzate in virtù della presente norma sono inoltre in deroga rispetto ai parametri Rc, Sd e H precedentemente definiti. L'Ampliamento una tantum è utilizzabile:

- una sola volta nell'arco di validità del presente PGT approvato il 23/07/2008 e delle successive varianti e salvo che l'analoga possibilità edificatoria aggiuntiva non sia già stata sfruttata ai sensi dello strumento urbanistico previgente;

- solo a condizione che il lotto urbanistico di riferimento abbia esaurito il Volume così come risultante dall'applicazione dello specifico indice edificatorio;

- esclusivamente attraverso interventi di Sopralzo o Ampliamento come definiti dal Regolamento Edilizio con l'esclusione di qualsiasi nuova costruzione a carattere indipendente.

Il valore quantitativo dell'Ampliamento una tantum è indicato nelle norme d'ambito. Laddove non indicato è da intendersi come non ammissibile. Qualora il Volume assegnato ai sensi del presente punto sia maggiore del Volume dell'edificio esistente, l'Ampliamento una tantum è da intendersi ammissibile solo fino alla concorrenza del suddetto Volume.

Il termine di riferimento per l'applicazione della presente norma è l'edificio abitativo inteso come costruzione unitaria e indipendente insistente sul lotto urbanistico, ad uso residenziale o compatibile, regolarmente autorizzata e agibile.

L'Ampliamento una tantum è assegnato secondo il seguente principio:

villa singola	una quantità prescritta per ogni costruzione
villa bifamigliare o bivilla	una quantità prescritta per ogni porzione
villa schiera	una quantità prescritta per ogni corpo edilizio formato da più unità (non consentito alle singole unità immobiliari)
edificio pluripiano costituito immobiliari da più unità	una quantità prescritta per l'intera costruzione indipendentemente dal numero di unità immobiliari

## Articolo 25 -Distanze

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo lineare e perpendicolare. Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

- a) gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,00 m;
- b) gli elementi ornamentali;
- c) le scale con larghezza inferiore a 1,00 m;
- d) le strutture finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche negli edifici in cui non sia già obbligatorio e in tutti i casi di interventi su edifici esistenti.

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,00 m la distanza deve essere aumentata di una quantità pari all'eccedenza.

### 1 Ds (Distanza dalle strade)

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e individuato nell'elaborato R6 – Vincoli e tutele, si applicano le norme stabilite dal suddetto Decreto.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La Ds deve rispettare le seguenti misure:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m

fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

La Ds minima, indipendentemente dal calibro stradale, da verificare nei confronti delle Strade provinciali esistenti è fissata in 10,00 m.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La Distanza dalla strada può essere diminuita, a cura dell'Amministrazione, nei seguenti casi:

- allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- specifiche norme d'ambito contenute nel presente PR;
- allineamenti espressamente previsti dal PGT.

Nel caso di sopralti e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

Ai fini della verifica della Distanza non si considerano eventuali spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico realizzati all'esterno della carreggiata. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione fuori ed entro terra. E' consentita la localizzazione di parcheggi pertinenziali privati scoperti.

### 2 De (Distanza tra edifici)

E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.

Per pareti non finestrate deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto. Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di

fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato; per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planivolumetrica definita dal PGT;  
per gli edifici ricadenti in Ambito Storico per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

3 Dc (Distanza dai confini di proprietà)

E' la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

E' consentita l'edificazione in aderenza o a confine in caso di unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

Negli ambiti residenziali di cui all'Articolo 26 sono ammesse, a giudizio della Commissione edilizia e per il paesaggio, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:

-particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari;

-sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari.

Nelle aree dell'Ambito Storico è ammesso, previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cura e spese dei medesimi nei Registri Immobiliari:

-il sopralzo di edifici posti al confine;

-la costruzione con distanza inferiore a quella ammessa purché nei limiti e alle condizioni di cui all'Articolo 33.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 2,50 m rispetto allo Zero urbanistico di:

-autorimesse;

-le costruzioni accessorie aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 24, punto 12.

Per le autorimesse interne all'Ambito Storico si applicano le norme di cui all'Articolo 31.

4 Da (Distanza dal confine d'ambito)

E' la distanza tra l'edificio ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso. La distanza minima ammessa è di 5,00 m. quando coincidente con un limite di proprietà.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

La presente norma non si applica nelle aree interne all'Ambito Storico.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere superiore o uguale a 1/2 dell'altezza dell'edificio. Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari a cura e spese dei medesimi proprietari. E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 2,50 m rispetto allo Zero urbanistico di:

autorimesse;

le costruzioni accessorie aventi le caratteristiche di cui all'Articolo 24, punto 12.

## CAPO IV -CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

### Articolo 26 - Classificazione del territorio in ambiti urbanistici.

Il PR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.

Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.

L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati R5 – Classificazione e R4 – Classificazione Ambito

Storico.

Gli ambiti urbanistici identificati sono:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	-Ambito Storico Edificio o area residenziale Area pertinenziale Accessorio Autorimessa privata Bene culturale -Ambiti residenziali Ambito residenziale di interesse paesistico ambientale (R1) Ambito residenziale consolidato (R2) Ambiti produttivi Ambito produttivo urbano (P1) - Ambiti per servizi di interesse pubblico: Attrezzatura scolastica (I) Attrezzatura civica (AC) Verde, sport e tempo libero (V) Parcheggio (P) Attrezzatura religiosa (AR) Ambiti per impianti (IT) Ambiti della mobilità Viabilità Viabilità urbana Viabilità sovracomunale -Ambiti speciali Ambito di riqualificazione urbana (ARn) Intervento in corso (II) Aree speciali (ASn)
Ambiti agricoli	Ambito agricolo (AG) Ambito agricolo di interesse paesistico ambientale (AGP)
Ambiti di salvaguardia	Ambito periurbano con valenza ecologica Fascia tampone
Altri ambiti	Ambito di trasformazione (ATn)

### Articolo 27 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della L.R. 12/2005 gli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli, Ambiti di salvaguardia e Aree speciali come definiti all'Articolo 26.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito. Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno 2,40 m, ma che la stessa non deve essere superiore a 2,70 m. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti agricoli e a quelli all'interno del perimetro dell'Ambito Storico con le limitazioni di cui ai commi successivi. Gli interventi non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto non è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda e di colmo;
- modificare l'andamento delle falde.

E' viceversa consentito:

introdurre finestre complanari alla falda;  
 traslare i solai intermedi;  
 creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'Articolo 19. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico, e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è obbligatorio versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione annualmente stabilito con delibera del consiglio comunale.

I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi del Regolamento Edilizio.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del venti per cento rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

#### **Articolo 28 – Centri di telefonia in sede fissa**

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nelle seguenti parti del territorio: Ambito Storico, Ambiti residenziali, Ambiti produttivi.

#### **Articolo 29 - Individuazione delle zone di recupero**

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con l'Ambito Storico di cui all'Articolo 30 e con l'Ambito di riqualificazione urbana AR1 di cui all'Articolo 52.

#### **Articolo 30 - Individuazione delle aree dell'Ambito Storico**

Le aree dell'Ambito Storico, sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato R4 - Classificazione-Ambito Storico. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.

Obiettivo del PR è la salvaguardia dei valori storicotestimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità. Il PR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario. Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanisticoedilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati R3 – Modalità di intervento Ambito Storico e R4 – Classificazione Ambito Storico.

#### **Articolo 31 - Classificazione delle aree interne all'Ambito Storico**

Gli immobili compresi nell'Ambito Storico sono classificati secondo categorie definite nei successivi punti così come riportato nell'elaborato R4 – Classificazione Ambito Storico. Le aree classificate secondo categorie diverse da quelle sotto elencate sono disciplinate dalle rispettive norme d'ambito.

##### **1 Edificio o area residenziale**

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'Articolo 36. Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite all'Articolo 33.

##### **2 Area pertinenziale**

E' l'area privata, edificata o inedita, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato R4 – Classificazione Ambito Storico. Le aree così individuate devono essere sistemate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri. All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

locali di deposito senza permanenza di persone;  
autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso. E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'Area pertinenziale è di norma ineditabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto 2 dell'Articolo 33.

Ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.).

3 Accessorio Le destinazioni principali relative a tali edifici sono:

locali di deposito senza permanenza di persone;  
autorimesse;

copertura dell'accesso, qualora l'indicazione coincida con le strutture d'ingresso alla corte o alla proprietà.

Non sono ammesse altre destinazioni. E' consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse aventi le caratteristiche di cui al punto successivo.

4 Autorimessa privata

Sono le costruzioni destinate al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Qualora tali strutture siano permanentemente aperte su un lato e siano prive di partizioni interne assumono la denominazione di Posto auto coperto (A) e non sono computate ai fini della determinazione della Slp e del Volume.

Nella costruzione di nuove autorimesse e di posti auto coperti, laddove questi siano consentiti, deve essere minimizzato l'utilizzo e l'impermeabilizzazione dell'area scoperta. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti.

Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica.

Le autorimesse e i posti auto coperti formanti corpo edilizio indipendente devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel Regolamento Edilizio.

Le autorimesse e i posti auto coperti realizzati a confine devono avere le caratteristiche descritte nel Regolamento Edilizio.

5 Bene culturale

Con apposita simbologia sono individuati i complessi edilizi che presentano caratteri di monumentalità storicoartistica per i quali il PGT propone l'inserimento nel Sistema Informativo dei Beni Ambientali della Regione Lombardia.

### **Articolo 32 - Modalità di attuazione in Ambito Storico**

Il PR nelle aree interne all'Ambito Storico si attua mediante:

Piano Attuativo;

Intervento diretto.

Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno delle zone di recupero ai sensi dell'Articolo 21. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'Articolo 33 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dall'Articolo 77.

### **Articolo 33 - Modalità di intervento in Ambito Storico**

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.

Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato R3 – Modalità di intervento Ambito Storico:

### 1 Demolizione senza ricostruzione

Si tratta di fabbricati generalmente di natura accessoria, con struttura precaria o incongrui rispetto al corpo edilizio principale, dei quali si rende indispensabile la demolizione al fine di indurre una razionale ed armonica sistemazione delle aree pertinenziali o di valorizzare l'elemento architettonico originale.

Su tali edifici o parti di edificio sono consentiti solo gli interventi finalizzati alla loro demolizione. La demolizione delle porzioni di fabbricato indicate è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi atto autorizzativo relativo al restante edificio.

### 2 Ricostruzione con prescrizioni generali

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso. In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze di cui all'Articolo 25, con la possibilità di una contenuta estensione sull'Area pertinenziale per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto riscontrabile alla data di adozione del presente PGT salvo nei casi previsti dall'Articolo 35.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti purché ricadenti in categorie diverse dalla presente. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano. Qualora la prescrizione di cui alla presente categoria sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'Articolo 35.

### 3 Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche

Trattasi di edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la Slp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT, e salvo quanto previsto dall'Articolo 35.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti. Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'Articolo 35.

### 4 Ripristino architettonico

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici. In questa categoria sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio a condizione che:

- non alterino la sagoma dell'edificio;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;

siano conformi a quanto disposto dall'Articolo 34.

E' consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.  
E' vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'Articolo 35.

#### 5 Risanamento e valorizzazione architettonica

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dal Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'Articolo 34.

#### 6 Restauro architettonico

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza.

#### 7 Elemento architettonico puntuale da conservare e valorizzare

Con apposito simbolo grafico sono individuati alcuni elementi edilizi puntuali, riconducibili per materiali o tecnologie alla tradizione costruttiva locale, che il PGT giudica di particolare interesse storico-testimoniale.

Tra gli elementi individuati vi sono: portali in pietra, affreschi, balconi con soletta in pietra e parapetto in ferro battuto, loggiati con solai in legno, archi e costruzioni a ponte sopra i vicoli, edicole votive, torrette, pavimentazioni lapidee, ecc..  
Indipendentemente dalla categoria di intervento delle aree e degli edifici adiacenti, qualsiasi trasformazione deve conservare i manufatti identificati e valorizzarne la percepibilità.

### **Articolo 34 - Criteri specifici per gli interventi in Ambito Storico**

Negli interventi di Ripristino architettonico e di Risanamento e valorizzazione architettonica, di cui ai punti 4 e 5 dell'Articolo 33, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:

- a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti l'intervento.
- d) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni.  
Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- e) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- f) E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:  
-l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;;  
-la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc.;;  
-la copertura di terrazzi.
- g) E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- l) Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

### Articolo 35 - Trasformazione di edifici ex agricoli in Ambito Storico

È consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) classificate come Edificio o area residenziale nell'elaborato R4 – Classificazione Ambito Storico. Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'Articolo 19 in materia di parcheggi privati, con un minimo di una autorimessa per ogni unità immobiliare di nuova costituzione. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno della corte oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.

Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito al punto 11 dell'Articolo 24.

### Articolo 36 - Ambiti residenziali - Generalità

Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la residenza.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) gli esercizi commerciali così come definiti alle lettere a) commercio all'ingrosso, f) grande struttura di vendita, g) centro commerciale del comma 1, dell'art. 4, del D.Lgs. 114/1998;
- b) gli esercizi commerciali così come definiti alla lettera e) media struttura di vendita, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 300 mq;
- c) le attività industriali;
- d) le attività artigianali incompatibili ai sensi del comma precedente;
- e) le attività agricole;
- f) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- g) gli impianti per la distribuzione di carburante.

Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso, attuato con opere edilizie, a favore delle seguenti destinazioni complementari:

- a) gli istituti scolastici;
- b) i centri espositivi;
- c) le attività terziarie e direzionali con Slp superiore a 250 mq;
- d) le attrezzature ricettive;
- e) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento con Slp superiore a 250 mq;
- f) i teatri e i cinematografi;
- g) gli esercizi commerciali così come definiti alla lettera e) medie strutture di vendita, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento. L'insediamento di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq è comunque soggetta alla verifica della dotazione di parcheggi nel lotto o al reperimento degli stessi nelle aree adiacenti.

### Articolo 37 – Ambito residenziale di interesse paesistico-ambientale (R1)

Il PR prevede per queste aree il consolidamento del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori paesistico-ambientali derivanti dalla ricchezza arborea e dalla qualità architettonica degli edifici. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 36.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli

interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio con l'esclusione di quelli che prevedono la demolizione con ricostruzione.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

All'interno del presente ambito sono individuati gli edifici meritevoli di particolare tutela. Tali edifici sono contrassegnati con apposito simbolo nell'elaborato R5 – Classificazione. Gli interventi su tali edifici, compresi gli ampliamenti e i sopralzi, devono assicurare la conservazione dei caratteri tipologici e architettonici esistenti nonché la creazione di un complesso edilizio coerente con la struttura originaria.

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione e la salvaguardia del patrimonio arboreo, considerato quale elemento qualificante e di rilevanza prevalente all'interno del presente Ambito. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).

Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- a) Per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT così come definiti al punto 19 dell'Articolo 24:  
Ampliamento una tantum = 150 mc
- b) Per i lotti liberi da asservimento volumetrico, ai sensi dell'Articolo 16, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:  
 $I_f \leq 0,3 \text{ mc/mq}$   
 $R_c \leq 1/5$   
 $H \leq 7,50 \text{ m}$

### Articolo 38 - Ambito residenziale consolidato (R2)

Il PR prevede per queste aree la riqualificazione del patrimonio edilizio e la riconversione delle attività artigianali consentendo operazioni di adeguamento, di sostituzione e di completamento. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 36.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- a) Per tutti gli edifici esistenti così come definiti al punto 19 dell'Articolo 24 che, alla data di adozione del presente PGT, insistono su lotti saturi: Ampliamento una tantum  $\leq 150 \text{ mc}$
- b) Per i lotti liberi da asservimento volumetrico, ai sensi dell'Articolo 16, così come desumibili dal frazionamento fondiario esistente alla data di adozione del presente PGT:  $I_f \leq 0,8 \text{ mc/mq}$   $R_c \leq 1/3$   $H \leq 7,50 \text{ m}$
- c) Nei lotti edificati con  $I_f$  inferiore a quello indicato al punto b) sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:  $I_f \leq 0,8 \text{ mc/mq}$   $R_c \leq 1/3$   $H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e  $7,50 \text{ m}$   $D_s \geq$  esistente  $D_c \geq$  esistente
- d) Nei lotti edificati con  $I_f$  superiore a quello indicato al punto b), qualora non si usufruisca dell'Ampliamento una tantum, si applicano le seguenti disposizioni:  $V \leq$  esistente  $R_c \leq 1/3$   $H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e  $7,50 \text{ m}$   $D_s \geq$  esistente  $D_c \geq$  esistente

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.). Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un  $I_f$  maggiore di quello ammesso.

Con apposita simbologia è individuato nell'elaborato R5 – Classificazione l'immobile di via Bixio nel quale si applicano le seguenti prescrizioni che integrano e prevalgono rispetto alle norme d'ambito:

- Ampliamento una tantum  $\leq 250 \text{ mc}$

$R_c \leq 1/3$

$H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 10,00 m

$D_s \geq$  esistente

$D_c \geq$  esistente

- L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito esclusivamente al fine di potenziare la struttura socioassistenziale esistente o altro servizio equivalente.

I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

### Articolo 39 - Ambiti produttivi - Generalità

Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, la cui destinazione principale è l'attività produttiva in senso sia industriale sia artigianale. Le destinazioni d'uso non ammissibili, salvo quanto specificato nella disciplina d'ambito, sono:

a) gli stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti di cui al D.Lgs. 334/1999;

b) le attività agricole;

c) la residenza, ad esclusione di quella ad uso del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di 150 mq di Slp per ogni unità insediata e in aggiunta a quella produttiva;

d) gli istituti scolastici di ogni ordine e grado;

e) le attrezzature ricettive;

f) gli insediamenti commerciali definiti alle lettere a) commercio all'ingrosso, f) grande struttura di vendita e g) centro commerciale, del comma 1, dell'art. 4, del D.Lgs. 114/1998.

Implica variazione del fabbisogno di aree per servizi di interesse pubblico il mutamento di destinazione d'uso a favore delle seguenti destinazioni complementari: a) gli insediamenti commerciali definiti alla lettera e) media struttura di vendita del comma 1,

dell'art. 4, del D.Lgs. 114/1998; b) gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento; c) i teatri e i cinematografi; d) i centri espositivi; e) le attrezzature sportive. Salvo diversa e specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale circa il reperimento delle aree per servizi di interesse pubblico, il fabbisogno indotto dalle destinazioni complementari sopra elencate si calcola in ragione del 75% della Slp soggetta a mutamento. In caso di insediamento commerciale definito "media struttura di vendita" alla lettera e), comma 1, dell'art. 4, del D.Lgs. 114/1998, il fabbisogno indotto è valutato pari al 100% della Slp soggetta a mutamento. La localizzazione di medie strutture di vendita, ai sensi del D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1 lettera e), con superficie di vendita superiore a 800 mq deve trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

### Articolo 40 – Ambito produttivo urbano (P1)

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'Articolo 39 con le seguenti ulteriori prescrizioni:

-non sono ammesse le industrie insalubri di I classe così come definite dal D.M. 05.09.1994;

-non sono ammesse le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

Il PR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

$U_f \leq 0,60$  mq/mq

$R_c \leq 6/10$   $H \leq 7,50$  m

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.). Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento

o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

Tutti gli interventi, ad esclusione delle manutenzioni, devono prevedere, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale verso gli ambiti agricoli o soggetti a tutela. Gli interventi di Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Ricostruzione edilizia così come definiti dal Regolamento Edilizio devono prevedere l'utilizzo di tipologie costruttive coerenti con il contesto urbano. Con apposita simbologia è individuato nell'elaborato R5 – Classificazione l'immobile polifunzionale di via Mazzini nel quale si applicano le seguenti prescrizioni che integrano e prevalgono rispetto alle norme d'ambito:

è consentito insediare attività artigianali con elaborazione e vendita dei prodotti; commerciali di vicinato come definiti alla lettera d), comma 1, dell'art. 4, del D.Lgs. 114/1998;

esercizi pubblici;

gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT possono essere oggetto di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio con l'esclusione di ogni aumento della Slp; è consentita la sistemazione delle aree pertinenziali al fine di attrezzare spazi scoperti di servizio all'attività insediata.

#### **Articolo 41 – Aree per servizi di interesse pubblico - Generalità**

Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi della L.R. 12/2005 e sono così classificate:

-Attrezzatura scolastica (I)

-Attrezzatura civica (AC)

-Verde, sport e tempo libero (V)

-Parcheggio (P)

-Attrezzatura religiosa (AR)

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale. Gli elaborati R4 – Classificazione Ambito Storico e R5 – Classificazione riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata nel rispetto di quanto contenuto nel PS. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadito l'interesse pubblico. Il PR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto indicato nei successivi articoli e con le specificazioni di cui al Titolo IV. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato R3 – Modalità di intervento Ambito Storico nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Fino alla realizzazione della struttura specificamente prevista sull'area sono consentite recinzioni solo se rispondenti alle caratteristiche contenute nel Regolamento Edilizio. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione secondo quanto previsto dallo Studio geologico, dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla O.P.C.M. 3274 del 20.03.2003 e dal D.M. 14.09.2005.

#### **Articolo 42 - Attrezzatura scolastica (I)**

Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alla relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, laboratori, ecc.).

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio). Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

#### **Articolo 43 - Attrezzatura civica (AC)**

Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature sociali, culturali, amministrative, assistenziali, sanitarie, cimiteriali, per la sicurezza e la protezione civile. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico

nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

#### **Articolo 44 - Verde, sport e tempo libero (V)**

Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi di uso pubblico nonché gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale. In queste aree è consentita l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area quali attrezzature scoperte e liberamente fruibili per il gioco e lo sport, piccoli chioschi per la vendita di bevande, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc..

Sono inoltre comprese nel presente ambito le aree per attività ricreative di interesse pubblico. Tali spazi possono essere attrezzati con strutture fisse e mobili necessari e funzionali allo svolgimento delle manifestazioni. E' consentita la realizzazione di edifici di servizio (magazzini, locali tecnici, ecc.) e servizi igienici. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere individuate aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

Qualora le aree comprese nel presente Ambito ricadano all'interno del "corridoio ecologico di primo livello" sono vietati tutti gli interventi che abbiano impatto negativo sulla funzionalità eco sistemica con particolare riferimento a quanto disposto all'Articolo 59.

#### **Articolo 45 - Parcheggio (P)**

Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### **Articolo 46 - Attrezzatura religiosa (AR)**

Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività educative, culturali, sociali, ricreative, sportive e di ristoro.

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale se non le abitazioni per i ministri del culto e il personale di servizio.

Si applicano i seguenti parametri:

$U_f \leq 0,4 \text{ mq/mq}$

$R_c \leq 1/3$

$H \leq 7,50 \text{ m}$  (esclusi elementi decorativi o simbolici).

Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di SIp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### **Articolo 47 – Ambiti per impianti (IT)**

Sono le aree destinate a strutture e impianti di tipo tecnologico quali: attrezzature per la depurazione dei reflui, cabina elettrica e del gas, strutture dell'acquedotto pubblico, centro raccolta rifiuti.

Non sono ammesse utilizzazioni residenziali, produttive, terziarie o agricole. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio e dalla specifica legislazione di settore.

Gli interventi sulle aree possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi pubblici in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.

## Articolo 48 – Ambiti della mobilità - Generalità

Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedonale.

E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del presente PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.

Ai sensi dell'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, negli elaborati R5.1 Classificazione e R6.1 – Vincoli e tutele è riprodotta alla scala locale la proposta di tracciato viabilistico denominata nel suddetto articolo di PTCP "la nuova Garibaldina da Como-Lazzago a Varese-Malnate". Le aree appartenenti a tale nuova strada sono individuate nell'elaborato R5 – Classificazione come "Viabilità sovracomunale". Il progetto dell'opera deve definire:

gli interventi di potenziamento dell'intersezione con la SP23;

le opere di inserimento ambientale in coerenza con quanto indicato dalla VAS del presente PGT e dalla eventuale VIA, con particolare riferimento alla realizzazione di una galleria per l'intero tratto all'interno del centro abitato;

gli interventi di tutela e rafforzamento della fascia boscata esistente individuata nell'elaborato R5 – Classificazione come "Fascia tampone" secondo quanto disposto dall'Articolo 59;

la tipologia di intersezione con l'esistente via per Gaggino;

la modalità di accesso agli adiacenti insediamenti produttivi esistenti e previsti dal PGT in conformità con quanto indicato nella scheda dell'AT1 contenuta nell'Articolo 9.

Il PGT individua le seguenti condizioni vincolanti, sotto il profilo urbanistico, paesistico, ambientale e igienico, per la realizzazione dell'opera:

-la classificazione stradale ai sensi del D.Lgs. 285/1992 deve escludere i tipi A e B;

-esclusione di ogni possibilità di interscambio e accesso fra la strada in progetto e la viabilità locale (via Mazzini, via degli artigiani).

### 1 Classificazione delle strade

Nell'elaborato R6.1 – Vincoli e tutele è indicata la classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 285/1992.

La rete stradale è stata suddivisa come segue:

strade extraurbane secondarie (tipo C): via per Gaggino, via per Cagno, Via per Caversaccio, via per Casanova, via Monte Bianco, Viabilità sovracomunale di cui al presente Articolo nei rispettivi tratti all'esterno del perimetro di centro abitato;

strade locali (tipo F): le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria vicinale o equivalente.

### 2 Rete fruitiva urbana e extraurbana

La realizzazione della rete fruitiva ciclopedonale urbana e extraurbana concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:

incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;

incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;

-incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico testimoniale.

La rete indicata negli elaborati R4 – Classificazione Ambito Storico e R5 – Classificazione, individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

I tracciati previsti dal presente PR sono da considerarsi identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto. Ogni intervento deve rispettare le seguenti disposizioni:

-è vietato sopprimere o modificare significativamente il tracciato esistente, le dimensioni e le caratteristiche fisiche;

-deve essere agevolata sia la percorribilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale;

-deve essere valorizzata la presenza degli elementi strutturanti il paesaggio individuati nell'elaborato O8 – Carta del paesaggio;

-la vegetazione esistente lungo i percorsi quali fasce arboree, filari e siepi deve essere conservata e potenziata;

- sono vietati interventi che riducano la percorribilità della rete, anche attraverso la formazione di barriere;
- la pavimentazione deve essere realizzata con materiali e tecnologie coerenti con il contesto paesistico-ambientale;
- in corrispondenza dei punti indicati nell'elaborato D3 – Azioni di piano devono essere realizzati spazi di sosta attrezzati.

Qualora il PR individui itinerari ciclopedonali coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

#### **Articolo 49 –Viabilità**

Sono le strade, le aree di intersezioni, le piazze e ogni altro spazio, esistente o previsto dal PGT, pubblico o privato, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale. Obiettivo del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.

Per ogni intervento devono pertanto essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i con visuali;
- realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico ambientale;
- previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
- valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

#### **Articolo 50 – Viabilità urbana**

Come individuato nell'elaborato R5 Classificazione, appartengono a questo ambito:

- la porzione della SP20 all'interno del tessuto urbano compatto;
- gli spazi destinati agli attraversamenti, intersezioni, opere di arredo, equipaggiamento vegetazionale e inserimento ambientale.

Obiettivi del PGT sono il miglioramento della continuità relazionale dell'abitato e la riduzione delle interferenze funzionali.

Il PR si attua attraverso un progetto coordinato di iniziativa congiunta Comune e Provincia.

Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati il progetto deve rispettare i seguenti indirizzi:

- calibro della banchina destinata alla circolazione veicolare non superiore all'esistente, salvo allargamenti in prossimità delle intersezioni;
- laddove possibile deve essere realizzato un filare arboreo;
- garantire la continuità dei marciapiedi;
- riorganizzazione delle intersezioni indicate nell'elaborato D3 – Azioni di piano mediante realizzazione di rotatorie;
- riorganizzazione delle intersezioni indicate nell'elaborato D3 – Azioni di piano mediante realizzazione di attraversamenti pedonali protetti e rialzati;
- gli accessi diretti alle proprietà private devono essere provvisti di adeguati spazi di stallo e manovra;
- devono essere previste opportune opere di riduzione della velocità veicolare.

#### **Articolo 51 - Ambiti Speciali**

Sono le aree appartenenti al tessuto consolidato di cui all'Articolo 26 soggette a normative specifiche non ricadenti nelle categorie precedenti. All'interno di tali ambiti si applicano le normative generali puntualmente richiamate con le limitazioni contenute nei singoli articoli. Tali specificazioni sono da considerarsi prevalenti rispetto alle norme generali e applicabili solamente agli ambiti individuati.

#### **Articolo 52 - Ambito di riqualificazione urbana (ARn)**

Sono le parti del territorio appartenenti al tessuto consolidato che necessitano interventi di trasformazione funzionale ed urbana finalizzati alla loro rifunzionalizzazione e valorizzazione.

L'attuazione delle previsioni del PGT avviene mediante Piano Attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nel PS,

per quel che concerne il contributo al sistema dei servizi, e di quanto di seguito specificato, fino alla definitiva approvazione del Piano Attuativo:

gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio;

gli interventi eseguiti nel periodo antecedente il Piano Attuativo non possono in alcun modo pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;

è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;

non sono ammessi cambi di destinazione d'uso qualora in contrasto con quelle previste dalle schede contenute nel presente articolo. Per ogni Ambito di riqualificazione urbana il PGT propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il territorio circostante.

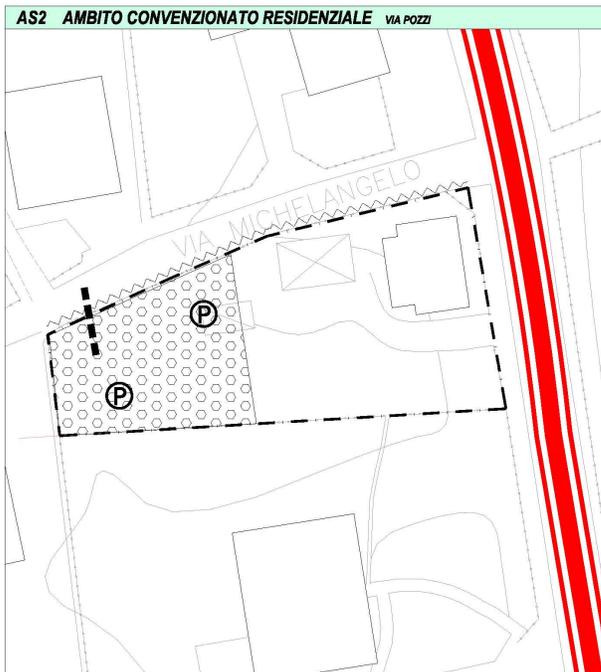
I piani attuativi articolano e precisano gli aspetti sopra elencati in completa dipendenza e osservanza rispetto alle direttive puntuali e orientative contenute nelle seguenti schede, con relativi parametri e modalità d'intervento.

### **Articolo 53 - Intervento in corso (II)**

Si tratta delle parti del territorio nelle quali sono in atto interventi edificatori soggetti a piani attuativi, o altri provvedimenti di tipo negoziale aventi valore di piano attuativo comunque denominati, vigenti o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del presente PGT. L'edificazione avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal rispettivo strumento attuativo o dell'equivalente provvedimento. Alla scadenza del Piano Attuativo per le aree edificate a destinazione principale residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 38.

### Articolo 54 - Area speciale (AS)

Le aree individuate e denominate AS nell'elaborato R5 Classificazione sono soggette alla disciplina di cui al presente Articolo indipendentemente dalla loro collocazione all'interno del tessuto consolidato. Nelle more di attuazione delle previsioni di cui al presente Articolo sono consentiti solo interventi di manutenzione come definiti dal Regolamento Edilizio. Successivamente all'approvazione degli strumenti attuativi sono consentite tutte le tipologie di intervento. Le disposizioni specifiche per ogni area sono contenute nelle seguenti schede.

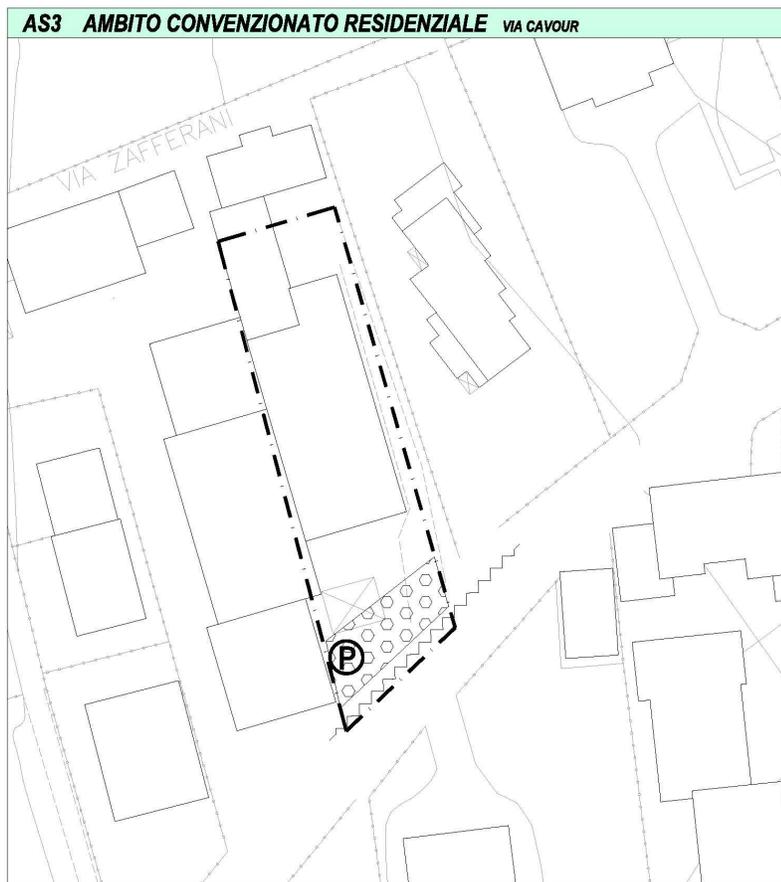
AS2 Via Pozzi	
AS2 AMBITO CONVENZIONATO RESIDENZIALE VIA POZZI	
	
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p><b>PERIMETRO DEGLI AMBITI</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>PARCHEGGI PUBBLICI E RISERVATI ALL'ATTIVITÀ PREVISTA</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><b>PISTA CICLOPEDONALE</b></p> </div> </div>	
<i>Destinazione principale</i>	Esercizi commerciali di vicinato ai sensi della lettera d) comma 1, art.4 del D.Lgs. 114/1998 Esercizi pubblici Attività di ristorazione
<i>Destinazioni complementari ammesse</i>	Residenza purché ad uso del titolare o del custode dell'attività economica insediata e nella misura massima di 150 mq di Slp
<i>Slp</i>	300 mq
<i>H</i>	7,50 m
<i>Rc</i>	1/3
<i>Contributo al sistema dei servizi</i>	
<i>da reperire all'interno</i>	100 mq per la realizzazione di quanto indicato nelle Direttive puntuali
<i>da reperire all'esterno</i>	200 mq equivalenti come definiti all'Articolo 73
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di costruire convenzionato ai sensi del Regolamento Edilizio
<i>Direttive puntuali per l'attuazione</i>	

Creazione di pista ciclopedonale pubblica lungo via Michelangelo di sviluppo pari alla lunghezza del lotto oggetto di intervento.

E' obbligatorio il reperimento di spazi a parcheggio privato di cui all'Articolo 19 all'interno dell'area.

L'accesso veicolare deve essere realizzato previa valutazione con l'Amministrazione Comunale in relazione alle attività presenti e prevedibili ed al traffico veicolare e pedonale conseguente.

AS3 - Via Cavour



**PERIMETRO  
DEGLI AMBITI**



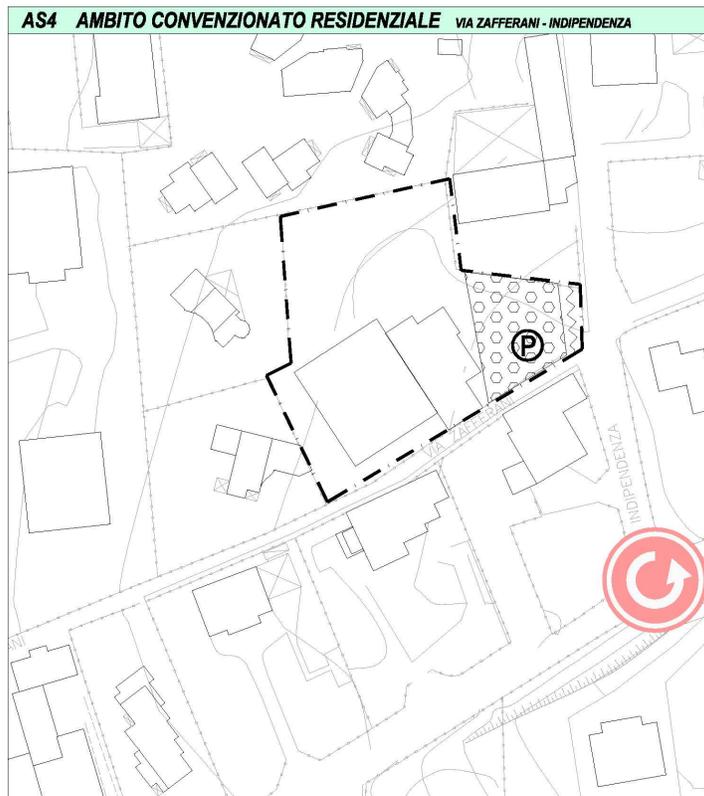
**PARCHEGGI  
PUBBLICI  
E VIABILITA'**



**MARCIAPIEDI**

Destinazione	conformi all'Articolo 36
Slp	300 mq.
H	7,50 m
Rc	1/3
Contributo al sistema dei servizi	
da reperire all'interno	300 mq ad uso parcheggio pubblico
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato ai sensi del Regolamento Edilizio
Direttive puntuali per l'attuazione	
Allineamento della recinzione e formazione di parcheggi in continuità con l'esistente a est dell'area. I parcheggi pubblici e la viabilità devono essere definiti e concordati con l'Amministrazione Comunale in funzione del piano di trasformazione del comparto in esame. In ogni caso l'area ad uso pubblico deve essere direttamente accessibile dalla strada pubblica.	

AS4 - Via Zafferani



PERIMETRO  
DEGLI AMBITI



PARCHEGGI  
PUBBLICI  
E VIABILITA'

MARCIAPIEDI

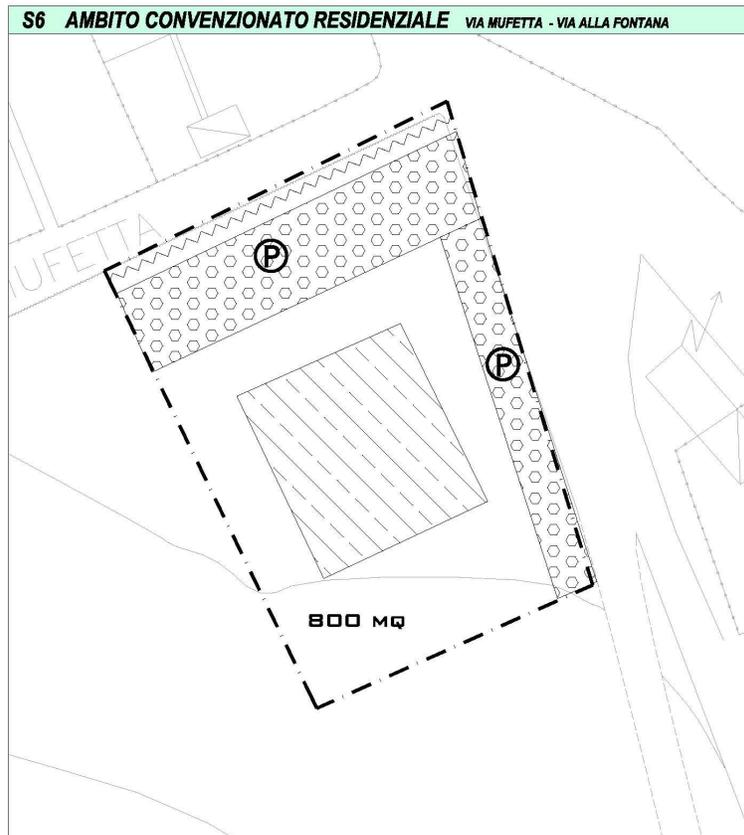
Destinazione	Conformi all'Articolo 36 e comunque residenziali o compatibili con la residenza
Volume	Massimo ammesso come esistente
Slp	Esistente mq. 1330 (attuabile in relazione al volume esistente come indicato nelle modalità attuative.
H	7,50 m
Rc	Come esistente
Contributo al sistema dei servizi	
da reperire all'interno dell'ambito	Realizzazione di parcheggio pubblico e della viabilità ciclo-pedonale per la parte interessata dal lotto. I parcheggi al servizio delle attività esistenti o programmate, da valutare in funzione delle destinazioni ammesse, sono da reperire in parte sulla restante area di pertinenza ed in parte (minimo mq. 250) all'interno dell'edificio esistente.
Modalità attuative	<u>Piano Attuativo</u> . I volumi già destinati ad attività direzionale mantengono la loro funzione. Tutti gli altri volumi esistenti, anche attraverso demolizione e ricostruzione, devono essere riconvertiti con funzione residenziale o ad essa compatibile. Qualora nell'attuazione dell'intervento, pur rispettando il volume massimo esistente, si verificasse un incremento della Slp, il volume da essa generato deve essere reperito attraverso il sistema perequativo con l'acquisto dal Comune.

AS5 - Via per Gaggino



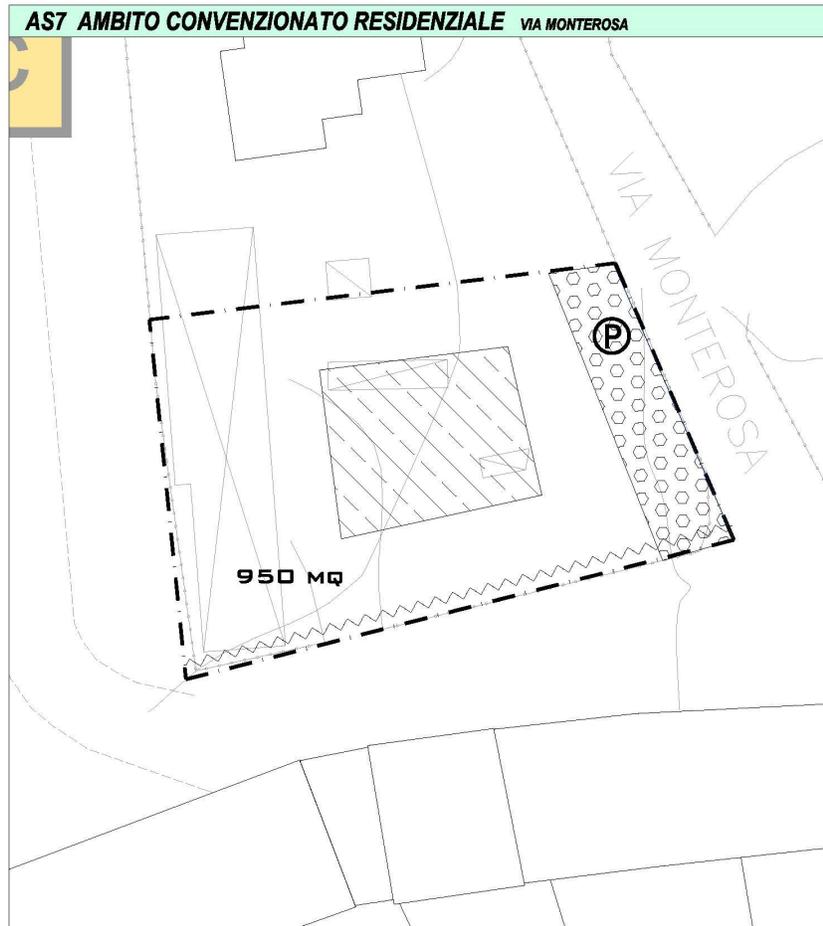
Destinazione	conformi all'Articolo 36
Slp	750 mq
H	7,50 m
Rc	1/3
Contributo al sistema dei servizi	
da reperire all'interno	Ampliamento viario e nuovi parcheggi
da reperire all'esterno	750 mq equivalenti come definiti all'Articolo 73
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato ai sensi del Regolamento Edilizio
Direttive puntuali per l'attuazione	
Cessione gratuita delle aree e realizzazione di allargamento stradale pari a 3,00 m lungo tutto lo sviluppo dell'area. Demolizione di volumi esistenti e loro ricostruzione all'interno del perimetro del comparto. Devono essere rispettate le distanze dai confini e tra fabbricati come previsto dall'art.25 delle presenti NTA.	

AS6 - Via Muffetta – alla Fontana



Destinazione	conformi all'Articolo 36
Slp	160 mq.
H	6.50 m.
Rc	1/3
Contributo al sistema dei servizi	
-da reperire all'interno	Mq 120..area parcheggi pubblici
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato ai sensi del Regolamento Edilizio
Direttive puntuali per l'attuazione	
Cessione gratuita delle aree e realizzazione di parcheggio pubblico lungo via Muffetta a via alla Fontana.	

AS7 – Via Monterosa



Destinazione	conformi all'Articolo 36
Slp	200 mq.
H	6.50 m
Rc	1/3
Contributo al sistema dei servizi	
-da reperire all'interno	mq... 120...area parcheggi pubblici
Modalità attuative	Permesso di costruire convenzionato ai sensi del Regolamento Edilizio
Direttive puntuali per l'attuazione	
Cessione gratuita delle aree e realizzazione di parcheggio pubblico lungo via Monterosa .	

## Articolo 55 - Ambiti agricoli – Generalità

Ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005, in questi ambiti il PR riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria nonché quello di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico. Obiettivi primari del PR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela e la valorizzazione delle risorse ecosistemiche.

Il PR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni.

Negli Ambiti agricoli sono da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole, che sottraggono porzioni significative di territorio e che riducono la capacità produttiva.

In queste aree il PR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'Ambito e di quanto contenuto nell'Articolo 58.

E' ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silo, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito specificati.

In relazione all'inerenza di tali opere, sia in termini soggettivi che oggettivi, alla conduzione del fondo, nel caso di allevamenti, essa si presume esclusa, comunque, nel caso di interventi che prevedano un rapporto peso vivo/area adibita alla fertirrigazione superiore a 2500 Kg per ettaro. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto all'Articolo 59 e all'Articolo 62.

I parametri per l'edificazione sono:

- a) Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:  
If  $\leq 0,06$  mc/mq su terreni a coltura ortoflorovivaistica specializzata.  
If  $\leq 0,01$  mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente.  
If  $\leq 0,03$  mc/mq sugli altri terreni agricoli.  
H  $\leq 7,50$  m  
Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
- b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali):  
Slp  $\leq 10\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo H  $\leq 6,00$  m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche) Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme purché sia rispettata una distanza prevalente  $\geq 50$  m da ambiti residenziali. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.
- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali: Slp  $\leq 10\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo H  $\leq 6,00$  m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche) Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda  $\geq 50,00$  m Ds  $\geq 50,00$  m (riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo) Dc  $\geq 1/2$  dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m.
- c) Per i nuovi edifici per il ricovero degli animali: Slp  $\leq 10\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo H  $\leq 6,00$  m (salvo diverse comprovate esigenze tecnologiche) Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda  $\geq 50,00$  m Ds  $\geq 50,00$  m (riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo) Dc  $\geq 1/2$  dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m.  
La distanza minima delle nuove edificazioni residenziali non appartenenti all'insediamento agricolo è fissata in ml. 100,00 dalle strutture agricole destinate al ricovero di bestiame. Non saranno soggetti a detto limite solo i nuovi insediamenti produttivi che dovranno comunque rispettare una distanza minima di ml. 50,00. Qualora al loro interno sono contemplati uffici, attività direzionali e di residenza annessa, queste dovranno comunque essere ad almeno 70,00 ml. dalla struttura agricola destinata al ricovero del bestiame.

La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia come definiti all'Articolo 26. Le distanze minime dagli ambiti non agricoli possono essere ridotte della metà nel caso di adozione di sistemi di abbattimento delle emissioni.

- d) Per le serre fisse e gli impianti di ortofruitticoltura, vivaistica e floricoltura:

$Slp \leq 40\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo

$H \leq 6,00$  m

Si applicano le distanze previste dall'Articolo 25 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5,00 m.

Ai sensi dell'art. 15 delle norme di PTCP si è ritenuta adeguata una distanza minima pari a 100 m tra gli edifici realizzati in attuazione di nuove aree edificabili introdotte dal PGT e le strutture agricole preesistenti destinate al ricovero di animali. Sono escluse da tale norma le edificazioni realizzate in aree già edificabili in virtù dei precedenti strumenti urbanistici.

Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

La destinazione d'uso principale è la funzione agricola intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura. A questa funzione possono essere associate le attività di agriturismo così come definito dalla legislazione vigente.

Le attività di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli di prima trasformazione sono ammesse solo se strettamente connesse con l'azienda agricola che li produce direttamente in loco e nel limite del 10% della Slp.

Le destinazioni d'uso non ammissibili, salvo quanto previsto nella specifica disciplina d'Ambito, sono:

- a) la residenza, ad esclusione di quanto diversamente precisato nel presente articolo;
- b) gli esercizi commerciali;
- c) gli esercizi pubblici (bar e ristoranti) e le attività ricettive;
- d) le attività artigianali e industriali;
- e) le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- f) i servizi pubblici e privati;
- g) gli uffici, i laboratori, gli studi professionali e le attività direzionali/amministrative;
- h) i centri espositivi;
- i) l'attività di escavazione;
- j) le discariche e i depositi di materiali non connessi all'attività agricola.

Le destinazioni ammesse, ad esclusione di quella agricola principale, possono insediarsi solo negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di costruire rilasciato:

-esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;

-nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

Ai sensi dell'art. 62 della L.R. 12/2005 il PR detta la seguente specifica disciplina urbanistica per il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente PGT:

- 1) Agli edifici extraagricoli si applicano anche le specifiche prescrizioni di cui all'Articolo 58;
- 2) Gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, come definiti dal Regolamento Edilizio, non comportanti cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT:

-possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;

-possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività, nel rispetto delle disposizioni, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

- 3) In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, Sopralzo e Ampliamento come definiti dal Regolamento Edilizio, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Titolo IV del Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:

-la localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale;

-deve essere garantito un corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la

struttura morfologica fluviale;

-le tipologie edilizie abitative devono essere coerenti con l'architettura rurale tradizionale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc. con esclusione di ville, ville a schiera, palazzine, ecc.);

-le tipologie edilizie per fabbricati strumentali devono essere coerenti con l'architettura rurale tradizionale (edifici in mattoni, tetti a falde inclinate con tegole in cotto, esclusione di strutture prefabbricate a vista, ecc.)

- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;

-le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.

-le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nel caso in cui siano dotate di fondazioni, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola, con conseguente applicazione del limite di copertura di tali tipi di costruzione;

-ogni costruzione o struttura deve essere dotata di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visuali;

-l'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici accessori verso le funzioni ammesse è consentito qualora tali edifici:

-siano adiacenti o all'interno dell'edificio principale;

-non abbiano carattere precario o provvisorio;

-abbiano dimensioni tali da permetterne il recupero senza modifica della sagoma.

Le nuove recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc e da realizzare secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m e prevedano fino all'altezza di cm 25 ampi spazi per il passaggio degli animali selvatici.

La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale.

Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate. Sono vietati interventi di modifica del sistema delle strade vicinali e poderali e in particolare la formazione di barriere che ne impediscano la percorribilità ciclopedonale. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agroforestale. Sono vietati interventi di modifica del reticolo irriguo se non quelli strettamente connessi al mantenimento della funzionalità del sistema stesso. Le normali pratiche colturali non devono pertanto avere ricadute negative sul patrimonio arboreo, sul reticolo interpoderale e sul sistema idrico superficiale; devono inoltre garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 27/2004. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi, del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali.

#### **Articolo 56 - Ambito agricolo periurbano (AG)**

Comprende le aree agricole non interessate da iniziative di tutela e valorizzazione ambientale di cui all'Articolo 57. Si applicano i disposti di cui all'Articolo 55.

#### **Articolo 57 - Ambito agricolo di interesse paesistico-ambientale (AGP)**

Trattasi della porzione di territorio ricadente all'interno del perimetro del:

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura così come istituito dal presente PR ai sensi della D.G.R. n. 7/6296 del 1 ottobre 2001.

Obiettivi del PGT sono:

-la conservazione e ricostruzione dell'ecosistema fluviale e agroforestale;

- l'equilibrio ecosistemico fra le componenti naturali e antropiche;
- la valorizzazione degli elementi storici, architettonici, testimoniali e paesistici;
- la promozione dell'Ambito con finalità culturali e ricreative.

La presente normativa costituisce articolazione e declinazione prevalente alla scala locale degli obiettivi e delle indicazioni di livello sovracomunale contenute negli strumenti di pianificazione e di programmazione dei PLIS sopra indicati.

Le destinazioni d'uso e le modalità di intervento sono disciplinate dall'Articolo 55 e dall'Articolo 58. In questi ambiti, anche attraverso le misure di sostegno comunitario e nel rispetto di quanto indicato nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF), devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo mediante:

- l'impianto di colture legnose di tipo permanente;
- la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpodereale e i corsi d'acqua;
- la formazione o il potenziamento dei filari. Nell'elaborato D3 Azioni di piano sono individuate le aree con efficacia prevalente ai sensi dell'art. 15 della L.R. 12/2005. In tali aree si applicano i disposti di cui ai "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art. 15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione" della Provincia di Como.

Le aree interessate dalla previsione di viabilità sovracomunale di cui all'Articolo 48 non possono in alcun modo essere oggetto di edificazione, nemmeno di tipo stagionale, fino alla completa definizione del progetto relativo che ne disciplinerà l'uso e la trasformazione. Le aree non interessate dal progetto infrastrutturale approvato di cui al comma precedente restano assoggettate alla disciplina urbanistica del presente Articolo. La stessa normativa si applica a tutte le aree appartenenti al presente Ambito allo scadere dei vincoli stabiliti dall'art. 18 della L.R.12/2005. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo anche qualora dovessero porsi, ai sensi del D.P.R. 447/1998, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto al presente PGT. Il PR si attua per mezzo di interventi diretti o mediante i Programmi Pluriennali degli Interventi (PPI) previsti dalla legislazione vigente per i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale. Il PGT propone i seguenti indirizzi per la redazione del PPI del PLIS Sorgenti del Torrente Lura:

- definire le procedure e le modalità degli interventi finalizzati alla ricomposizione dell'equilibrio ambientale e alla fruizione delle aree;
- individuare le modalità per il potenziamento del patrimonio arboreo;
- indirizzare e sostenere le attività agricole che influiscono positivamente sull'assetto faunistico;
- definire una rete di percorsi fruitivi.

Con apposita simbologia è individuato nell'elaborato R5 – Classificazione la Struttura ippica esistente destinata all'addestramento di cavalli. In tale ambito valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- è consentito il mantenimento dell'attività in essere alla data di adozione del presente PGT fatte salve le norme igieniche;
- l'edificio esistente è soggetto ad interventi di Ristrutturazione edilizia come definiti dal Regolamento Edilizio;
- è consentito realizzare recinti e strutture coperte, ma aperte su tutti i lati, per la conduzione dei cavalli;
- ogni intervento deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesisticoambientali;
- ogni intervento deve concorrere all'attuazione delle iniziative sovracomunali finalizzate alla valorizzazione fruitiva del territorio all'interno del PLIS Sorgenti del Torrente Lura; a tale scopo è richiesta la formazione di uno spazio a parcheggio di uso pubblico, minimo 4 posti auto, accessibile da via Prevosa quale condizione per l'autorizzazione degli interventi di cui ai punti precedenti.

Con apposita simbologia e perimetro è individuato nell'elaborato R5.1– Classificazione l'insediamento esistente destinato al canile. In tale ambito valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- è consentito il mantenimento dell'attività in essere alla data di adozione del presente PGT fatte salve le norme igieniche;
- l'edificio esistente è soggetto ad interventi di Ristrutturazione edilizia come definiti dal Regolamento Edilizio;
- è consentito realizzare recinti;
- è consentito realizzare strutture coperte, ma aperte su tutti i lati, per la conduzione dell'attività nel limite del 5% della superficie perimetrata;
- ogni intervento deve garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesisticoambientali.

## Articolo 58 a – Interventi sul patrimonio edilizio extra-agricolo residenziale

La presente norma si applica a tutti gli edifici extra-agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT siti all'interno degli Ambiti agricoli di cui all'Articolo 55. Tali edifici sono individuati nell'elaborato R5.1 – Classificazione.

L'obiettivo del PR è migliorare la coerenza e la compatibilità degli edifici sia in rapporto alle valenze paesistico-ambientali sia in funzione della conservazione dell'integrità del territorio agricolo produttivo.

Il mantenimento di funzioni non connesse all'attività agricola è ammesso ma non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato ai sensi dall'Articolo 26.

Le funzioni ammesse all'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT (Delibera C.C. n.33 del 23/07/2008) sono: residenza, studi professionali, servizi privati di interesse pubblico, canile.

Oltre a quanto stabilito all'Articolo 55 in materia di interventi si applicano inoltre le seguenti disposizioni:

Ampliamento una tantum  $\leq 150$  mc

V  $\leq$  esistente, anche in caso di demolizione con ricostruzione

Rc  $\leq 1/3$

H  $\leq$  il maggior valore tra l'esistente e 7,50 m

Ds  $\geq$  esistente

Dc  $\geq$  esistente

Sd  $\geq 60\%$  Sf

Le nuove autorimesse devono essere realizzate nel sottosuolo o al piano terra degli edifici. In caso contrario concorrono alla formazione della Sc e Slp. Le recinzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT possono essere oggetto di Manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dal Regolamento Edilizio, con le caratteristiche in essere con l'obbligo di associare una siepe di pari altezza per le recinzioni di tipo trasparente o semitrasparente. Le nuove recinzioni devono conformarsi alle disposizioni di cui all'Articolo 55.

## Art.58 b ( omissis)

## Art.58 c Interventi sul patrimonio edilizio extra-agricolo produttivo

Per il comparto produttivo ricadente in ambito agricolo identificato con apposito simbolo nella tavola R5.1, sono ammessi esclusivamente adeguamenti funzionali in relazione all'attività produttiva in atto nonché ampliamento nel limite massimo di mc. 150 per adeguamenti tecnologici, normativi o igienico sanitari.

L'intero volume aggiuntivo deve essere acquisito dal Comune tramite il sistema perequativo ai sensi dell'art.10 delle presenti norme.

In ogni caso devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

Rc  $\leq 1/2$

H  $\leq 6,50$  m

Ds  $\geq 10,00$  ml

Dc  $\geq 5,00$  ml

Sd  $\geq 50\%$  Sf

## Articolo 59 - Ambiti di salvaguardia

Il PR individua quali Ambiti di salvaguardia le aree appartenenti alla rete ecologica provinciale così come definita all'art. 11.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP e come individuata nell'elaborato R6 Vincoli e tutele.

Con riferimento al comma precedente il territorio è suddiviso nelle seguenti categorie:

sorgenti di biodiversità di primo livello;

corridoi ecologici di primo livello;

zone tampone di primo livello

zone tampone di secondo livello.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005 il PR detta le seguenti regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione di quanto stabilito dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:

nelle aree comprese nei "corridoi ecologici di primo livello" è vietata ogni possibilità edificatoria anche a

destinazione agricola; è consentita la realizzazione di strutture ricreative scoperte nelle aree di cui all'Articolo 44; le aree comprese nella Fascia tampone di cui all'Articolo 48 devono essere utilizzate esclusivamente per la conservazione e il rafforzamento della fascia boscata esistente quale connessione fra la parte densamente urbanizzata e l'area sorgente di biodiversità;

nelle aree poste all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Sorgenti del Torrente Lura", così come delimitato dal presente PR, si applicano i disposti di cui all'Articolo 57 con l'esclusione di ogni possibilità edificatoria, anche a destinazione agricola, per le aree comprese nei "corridoi ecologici di primo livello";

negli ambiti agricoli non compresi nel punto precedente si applica l'Articolo 56;

nelle aree per servizi di cui all'Articolo 44 devono essere attuati interventi di tipo forestale che migliorino la funzione di connessione ecosistemica;

nelle aree per impianti tecnologici di cui all'Articolo 47 deve essere minimizzata la realizzazione di manufatti e opere artificiali al fine di garantire la continuità ecologica; le recinzioni devono essere di tipo trasparente senza muri di sostegno;

nelle aree non comprese nei punti precedenti si applica l'Articolo 60.

#### Articolo 60 – Ambito periurbano con valenza ecologica

Trattasi delle aree libere o parzialmente edificate che costituiscono l'ultimo varco residuo affinché sia garantita la continuità del "corridoio ecologico di primo livello" di cui all'Articolo 59.

Le destinazioni per gli edifici esistenti sono regolate dall'Articolo 36.

Il PR si attua mediante interventi diretti.

Agli edifici esistenti così come definiti al punto 19 dell'Articolo 24 è concesso un Ampliamento una tantum  $\leq 150$  mc da realizzarsi esclusivamente mediante Sopralzo così come definito dal Regolamento Edilizio.

Sono vietati la Nuova costruzione e Ampliamento come definiti dal Regolamento Edilizio e in generale tutti gli interventi che aumentano la Sc. In caso di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di Ricostruzione edilizia come definite dal Regolamento Edilizio si applicano le seguenti disposizioni:

$V$  e  $R_c \leq$  esistente

$H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 10 m

$D_s$  e  $D_c \geq$  esistente

$S_d \geq 60\%$   $S_f$

E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.). Non è ammessa la realizzazione di autorimesse fuori terra se non all'interno dell'edificio residenziale. Le recinzioni devono essere conformi alle disposizioni del Regolamento Edilizio per le aree agricole.

#### Articolo 61 - Disciplina transitoria e finale degli Ambiti di trasformazione

L'attuazione delle previsioni connesse agli Ambiti di trasformazione avviene nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Articolo 9 e delle indicazioni progettuali definite nel DP e PS. Fino alla definitiva approvazione del Piano Attuativo: sono vietate le nuove costruzioni;

le recinzioni sono ammesse qualora ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m;

è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.

in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.

Alla scadenza dei Piani Attuativi si applicano le seguenti disposizioni:

per le aree edificate a destinazione residenza si applicano le norme di cui all'Articolo 36.

per le aree edificate a destinazione produttiva, si applicano le norme di cui all'Articolo 40;

per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute nel presente PR e le disposizioni definite dal PS.

## CAPO V - AREE SOTTOPOSTE A TUTELA

### Articolo 62 - Aree di tutela e fasce di rispetto

Nell'elaborato R6 – Vincoli e tutele sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.

#### 1 Aree soggette a disciplina di natura geologica

Le aree soggette a tutela geologica così come le criticità di natura geologica sono individuate nello Studio geologico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in classi di fattibilità geologica per ciascuna delle quali sono individuate delle limitazioni crescenti nel seguente ordine:

- CLASSE 1: Fattibilità senza particolari limitazioni – In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

- CLASSE 2: Fattibilità con modeste limitazioni – Per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico

- CLASSE 3: Fattibilità con consistenti limitazioni – La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini al fine di valutare l'incidenza dell'elemento limitante nei confronti dell'intervento in progettazione.

- CLASSE 4: Fattibilità con gravi limitazioni – L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle e dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente: pertanto, ai progetti di tali opere dovrà essere allegato apposito studio che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio.

Le attività consentite e quelle vietate in ciascuna classe sono specificate nel dettaglio delle Norme geologiche di attuazione dello Studio geologico secondo quanto prescritto dalla D.G.R. 8/1566/2005.

#### 2 Reticolo idrico superficiale

E' sottoposto a vincolo l'intero reticolo idrico superficiale (principale, minore e di bonifica), così come individuato nello Studio reticolo. Sui corpi idrici e relative fasce di rispetto vige la disciplina sancita dal T.U. 523/1904 e dal T.U. 368/1904.

#### 3 Zona di tutela assoluta di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006. L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10,00 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio. Gli interventi in tali aree sono soggetti alle limitazioni di cui al suddetto Decreto.

#### 4 Beni di interesse paesaggistico-ambientale

In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:

- Fiumi: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003. La disciplina vigente si applica ai tratti del Rio o Torrente Luretta e le relative sponde per una fascia di 150,00 m ciascuna, esterni alle zone omogenee "A" e "B" dello strumento urbanistico vigente in data 06.09.1985.

- Boschi: sono le aree aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 27/2004.

Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.

#### 5 Beni di interesse storico artistico

Risultano assoggettati a vincolo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità:

- Oratorio di S. Martino

Ogni intervento su tali immobili necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

#### 6 Beni storico-architettonici definiti dal PGT

Sono beni che il PGT ritiene meritevoli di tutela in quanto aventi caratteristiche storiche, architettoniche e testimoniali assimilabili agli elementi di cui al punto precedente. La presente individuazione costituisce proposta di inserimento nel Sistema informativo dei Beni

Ambientali (SIBA).

I beni individuati sono:

- Cappella dell'Immacolata Concezione;

- Chiesa della SS. Annunziata;

- Castello.

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso.

Gli interventi sono soggetti alle disposizioni di cui al punto precedente.

Gli interventi edilizi compresi in un raggio di 50 m dal perimetro dell'edificio individuato dal PGT devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene di interesse storico-architettonico. La dimostrazione del corretto rapporto paesistico è verificata in sede di Esame paesistico del progetto come previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo i disposti della DGR 7/11045 del 08.11.2002.

#### 7 Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Sono le aree appartenenti al Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle "Sorgenti del Torrente Lura" riconosciuto con D.G.P. 89/10041 del 01.03.2007 nei limiti definiti dalla presente variante.

Le aree così classificate sono soggette alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'ente gestore e dalla disciplina urbanistica definita dall'Articolo 57.

#### 8 Centro abitato

Ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992 è individuato il perimetro di Centro abitato.

All'interno di tale perimetro tutte le strade sono classificate tipo F.

Le fasce di rispetto sono definite all'Articolo 25.

#### 9 Fascia di rispetto stradale

Sono individuate graficamente le Fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del Centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. Esse sono computate secondo i disposti dei sopra citati decreti secondo le seguenti classi:

- tipo C = 30 m

- tipo F = 20 m

Nell'ambito delle Fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PR.

Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili.

Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada e non possono distare meno di 3,00 m dal ciglio stradale.

Nel caso in cui la Fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della Fascia di rispetto stessa.

In queste aree è vietata ogni nuova costruzione fuori ed entro terra nonché interventi di Ampliamento come definito dal Regolamento Edilizio.

L'eventuale realizzazione di impianti di distribuzione del carburante, dovrà essere limitata ai soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale.

### 10 Disciplina di tutela acustica

La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azionamento acustico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in zone acusticamente omogenee, ai sensi dei D.P.C.M. 01/03/1991 e 14/11/1997, secondo la seguente definizione:

- CLASSE I - Aree particolarmente protette  
Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.
- CLASSE II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività artigianali ed industriali.
- CLASSE III - Aree di tipo misto Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.
- CLASSE IV - Aree di intensa attività umana Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali ed uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali; le aree con limitata presenza di piccole industrie.
- CLASSE V - Aree prevalentemente industriali Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali con scarsità di abitazioni.
- CLASSE VI - Aree esclusivamente industriali Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

Per tutti gli interventi si applicano le disposizioni contenute nel Piano di azionamento acustico e nel Piano di risanamento acustico, nel rispetto del D.P.C.M. 05/12/1997 e della L.R. 13/2001 per quanto attiene ai requisiti acustici passivi degli edifici; della L. 447/1995 e della D.G.R. n° 8313 del 08/03/2002 per quanto attiene alle previsioni di impatto acustico ed alle valutazioni previsionali di clima acustico. Le fasce territoriali di pertinenza acustica delle infrastrutture ferroviarie e delle strade così come definite dal D.P.R. 459/1998 e dal D.P.R. 142/2004 sono disciplinate dal Piano di azionamento acustico facente parte del presente PGT.

### 11 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.

Le disposizioni di cui al comma precedente possono essere modificate a cura dell'ente gestore della linea o dagli enti competenti.

### 12 Fascia di rispetto cimiteriale

La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero. All'interno di tali aree si applicano i disposti di cui al R.D. 1265/1934, al D.P.R. 285/1990 e al Regolamento regionale n. 6/2004.

Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.

Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio scoperto o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere realizzate strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

### 13 Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico

E' l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico.

Tale fascia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ha un'estensione pari a 200 m di raggio, misurata dal punto di captazione.

All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003

## CAPO VI – COMPONENTE PAESISTICO-AMBIENTALE DEL PGT

### Articolo 63 – Valenza paesistica

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTPR e nel PTCP. Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- nell'elaborato O8 – Carta del paesaggio identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- nell'elaborato R6 – Vincoli e tutele individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- nell'elaborato R2 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
- nell'elaborato R2 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;
- nell'elaborato N1 Norme di attuazione, coerentemente con le individuazioni riportate negli elaborati R3 – Modalità di intervento Ambito Storico, R4 – Classificazione Ambito Storico e R5
- Classificazione, definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

### Articolo 64 – Unità di paesaggio

Il PR individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche del PGT:

- centro storico;
- ronco centrale;
- città lineare sfrangiata;
- edificato di versante;
- frangia di pianura;
- episodi insediativi;
- oltre ferrovia;
- ville e giardini;
- colle Mufetta
- valle del Luretta;
- territorio agricolo.

Tali Unità sono individuabili nell'elaborato R2 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità.

Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna Unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

### Articolo 65 – Classi di sensibilità paesaggistica

Il PR, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/1 1045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:

- 2) sensibilità bassa;
- 3) sensibilità media;
- 4) sensibilità elevata;

Tali classi sono individuate nell'elaborato R2 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità.

## Articolo 66 – Disciplina paesistico-ambientale

Tutti gli interventi sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione come definiti dal Regolamento Edilizio;
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno della classe di sensibilità 2);
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno della classe di sensibilità 2);
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio; - le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati nell'elaborato Q8 – Carta del paesaggio.

Per gli interventi sottoposti all'Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto.
- contenuti della Relazione Paesistica;
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti.

Ai sensi dell'art. 31 delle norme di attuazione del PTCP tutti gli interventi di:

- sistemazione morfologica del terreno;
- consolidamento di versante;
- difesa spondale;
- recupero del dissesto idrogeologico;
- messa in sicurezza di strutture e infrastrutture ubicate nelle fasce perfluviali;
- strutturazione di zone umide;
- regimazione delle acque;
- imboschimento e gestione forestale.

devono essere preferibilmente realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica nonché specie vegetali autoctone così come desumibili dal PTCP stesso, dalla DGR VI/6586 del 19.12.1995 dalla DGR VII/29567 del 01.07.1997, dalla DGR VII/48740 del 29.02.2000, dalla DGR VII/2571 del 11.11.2000. Le tecniche di ingegneria naturalistica di cui al comma precedente si applicano in via prioritaria e prescrittiva agli interventi di tipo viabilistico che interessano Ambiti di salvaguardia di cui all'Articolo 59 o Ambiti agricoli di cui all'Articolo 55 con particolare riferimento agli interventi di viabilità sovracomunale di cui all'Articolo 48.

## CAPO VII – EFFICIENZA ENERGETICA

### Articolo 67 – Obiettivi e principi guida

Il PR individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
  - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
  - diminuire le emissioni inquinanti;
  - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldofreddo).
7. Le disposizioni di dettaglio, le procedure e le modalità operative per l'applicazione dei principi di efficienza energetica sono contenuti nel Regolamento Edilizio.

## Articolo 68 – Bonus edificatorio

### 1 Generalità

Le presenti norme definiscono le modalità, i parametri, i limiti, i meccanismi e gli strumenti per l'applicazione delle misure di sostegno connesse con la realizzazione degli interventi per il contenimento dei consumi energetici negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti. Tali misure di sostegno sono disciplinate oltre che da quanto riportato nei seguenti commi anche dal Titolo VI del Regolamento Edilizio.

### 2 Campo di applicazione

Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale.

### 3 Definizioni

Misura di sostegno: disposto normativo finalizzato a incentivare interventi che producono effetti positivi dal punto di vista energetico e ambientale benché non specificamente imposti dalla legislazione e dalle normative vigenti.

Bonus edificatorio: misura di sostegno che consente la realizzazione di SIp addizionale secondo le modalità applicative di seguito indicate. E' espresso in percentuale rispetto alla SIp di riferimento.

Bonus economico: misura di sostegno che consente la riduzione di oneri finanziari di competenza comunale connessi all'immobile o all'intervento.

### 4 Modalità applicative

Il Bonus edificatorio è applicato una sola volta nel corso di validità del presente strumento urbanistico.

L'utilizzo del bonus edificatorio deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici ad eccezione dell'Indice di fabbricabilità e utilizzazione, dell'Altezza massima del fabbricato, del Rapporto di copertura. Tali eccezioni si applicano unicamente al fine di permettere il completo sfruttamento del Bonus edificatorio. E' inoltre possibile realizzare una Superficie drenante inferiore a quanto prescritto dalle presenti Norme al solo scopo di inserire i manufatti necessari per

il rispetto dei requisiti di cui al Titolo VI del Regolamento Edilizio. La Superficie drenante può essere ridotta rispetto al valore previsto per una quantità massima pari al 5% della Sf. Il Bonus edificatorio è da intendersi addizionale rispetto alla massima edificabilità consentita dalle norme di zona.

L'utilizzo del Bonus edificatorio è misura di sostegno alternativa al Bonus economico.

Il Bonus edificatorio si applica alla SIp di riferimento secondo le seguenti modalità:

- Piano Attuativo vigente alla data di adozione del presente PGT: si calcola a partire dalla SIp complessiva originariamente autorizzata estesa all'intero piano.
- Piano Attuativo non ancora adottato alla data di adozione del presente PGT: si calcola con riferimento alla SIp massima prevista dallo strumento urbanistico generale. La SIp si determina a partire dal Volume assegnato.
- Piano Attuativo completato e concluso alla data di adozione del presente PGT: si calcola con riferimento alla SIp oggetto di intervento.
- Piano Attuativo adottato senza l'utilizzo del Bonus edificatorio, successivamente all'adozione del presente PGT: è possibile, tramite Variante, accedere alla misura di sostegno applicando l'incremento alla SIp autorizzata del piano stesso
- Lotto libero o edificato non saturo: si calcola con riferimento alla SIp massima prevista dallo strumento urbanistico generale. Nel caso di più unità immobiliari si calcola proquota.
- Lotto con indice edificatorio superiore a quanto ammesso: si calcola con riferimento alla SIp autorizzata detratte le porzioni oggetto di condono edilizio. Nel caso di più unità immobiliari si calcola proquota.

Il valore del Bonus edificatorio varia in funzione della consistenza della SIp di riferimento come di seguito specificato: 5 % per SIp di riferimento superiore a 1000 mq 9 % per SIp di riferimento compresa tra 251 mq e 1000 mq 12 % per SIp di riferimento inferiore a 250 mq. La SIp ottenuta in virtù del Bonus edificatorio non è soggetta ai disposti perequativi di cui all'Articolo 10 e non incide sulla dotazione di aree per l'urbanizzazione secondaria da reperire nei piani attuativi.

#### 5 Meccanismo premiale

L'attivazione del Bonus edificatorio è subordinata al raggiungimento del punteggio minimo pari a 10 ottenuto con le modalità descritte nel Titolo VI del Regolamento Edilizio in materia di contenimento dei consumi energetici negli edifici e riduzione delle emissioni inquinanti. Il Bonus edificatorio è soggetto ai disposti di cui al Regolamento Edilizio in materia di archiviazione degli interventi.

#### **Articolo 69 – Assimilabilità ai Volumi tecnici**

Le strutture, le attrezzature, gli impianti ed in generale tutti i manufatti finalizzati al raggiungimento dei requisiti di cui al Titolo VI del Regolamento Edilizio, purché realizzati secondo le disposizioni in esso contenute e qualora posti esternamente alla sagoma dell'edificio, sono assimilati ai Volumi tecnici di cui al punto 8 dell'Articolo 24. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva non sono computabili ai fini volumetrici ai sensi della L.R. 39/2004.

## TITOLO IV – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Articolo 70 – Natura e contenuti del Piano dei Servizi

Il PS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla accessibilità dei servizi e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.

Il PS individua, all'interno del territorio comunale:

- le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di seguito denominate "aree per servizi");
- le aree destinate a parchi urbani attrezzati.

Il PS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DP:

- individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
- definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
- stabilisce la dotazione di aree per servizi da reperire negli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
- disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
- definisce le modalità di equiparazione ed equivalenza fra le diverse tipologie di aree per servizi;
- individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT. Le disposizioni contenute nel PS costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.

#### Articolo 71 -Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano agli Ambiti per servizi di interesse pubblico, Ambiti per impianti, Ambiti speciali e Altri ambiti come definiti e classificati all'Articolo 26 e individuati negli elaborati R4

- Classificazione Ambito Storico e R5 – Classificazione.

Le presenti norme si applicano inoltre:

- agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DP e dal PR;
- agli interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato;
- alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi ai sensi dell'Articolo 74.

Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di natura urbanistica contenute nell'Articolo 41 e seguenti.

#### Articolo 72 – Elaborati costitutivi del PS

Il PS si compone di:

S1 Relazione illustrativa

S2 Esempificazioni progettuali

S3 Quantificazione Costituiscono documenti vincolati e conformativi del regime giuridico dei suoli le disposizioni di cui alle presenti Norme, le previsioni progettuali dell'elaborato S1 – Relazione illustrativa, gli elaborati

R4 – Classificazione –Ambito storico e R5 Classificazione. Costituiscono documenti di supporto e di analisi del PS gli elaborati:

Q1 – Relazione illustrativa

Q10 – Servizi d'ambito

Q11 – Servizi comunali

S2 – Esempificazioni progettuali

## Articolo 73 – Definizioni in materia di servizi

Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PS.

### 1 Abitante teorico insediabile

Un abitante teorico insediabile corrisponde a 100 mc di Volume o 33 mq di Slp residenziali.

### 2 Superficie equivalente

Esprime il contributo al sistema dei servizi connesso alle singole iniziative attuative.

Il valore numerico corrisponde alla cessione di un'area a verde piantumato con densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq. In alternativa alle superfici a verde piantumato possono essere ceduti equivalenti aree secondo la parametrizzazione di cui all'Articolo 79.

### 3 Requisiti prestazionali

Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature.

I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

### 4 Servizi immateriali

I servizi immateriali sono rappresentati da quell'insieme di prestazioni che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata ma che, viceversa, sono fornite a domicilio o tramite reti.

## CAPO II – DISPOSIZIONI SPECIFICHE

### Articolo 74 – Riconoscimento di interesse pubblico

Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PS.

Sulle aree individuate dal PR come Ambiti per servizi di interesse pubblico, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

### Articolo 75 -Classificazione delle aree per servizi

Il PS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PR, identifica le aree per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione:

Ambiti per servizi di interesse pubblico

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde, sport e tempo libero (V)
- Parcheggio (P)
- Attrezzatura religiosa (AR)
- Ambiti per impianti (IT)

### Articolo 76 – Attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui

all'Articolo 74. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PS 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.

### **Articolo 77 – Dotazione di aree per servizi di interesse pubblico**

Per ogni Piano Attuativo, con riferimento all'Articolo 18, deve essere prevista:

- a) la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle stesse. Per gli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana individuati dal DP valgono le disposizioni contenute nelle relative schede;
- b) la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolo e la realizzazione delle opere stesse. Le schede di cui all'Articolo 9 e all'Articolo 52 definiscono puntualmente per gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di riqualificazione urbana individuati dal DP le aree da cedere e le opere da realizzare specificamente connesse con l'attuazione.

Le aree di cui ai commi precedenti esterne al perimetro di PA sono individuate e comprese all'interno delle aree cedute a titolo di perequazione ai sensi dell'Articolo 10.

Il Piano Attuativo o il Permesso di costruire convenzionato devono prevedere l'attuazione della capacità edificatoria massima indicata nelle schede di cui all'Articolo 9 e all'Articolo 54 in misura minima del:

- 90% nel caso di destinazioni residenziali;
- 75% nel caso di destinazioni produttive.

La quantità di aree per servizi indicata nelle suddette schede è da ritenersi vincolante indipendentemente dall'eventuale minor edificazione realizzata.

L'eventuale potenzialità edificatoria derivante dalle aree cedute a titolo di contributo al sistema dei servizi è aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria del corrispondente PA. L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei PA deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti Ambiti per servizi. Nel caso di interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato come definito dal Regolamento Edilizio, le aree per servizi devono essere individuate nel progetto, attrezzate e cedute gratuitamente all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo. In tutti i casi di interventi sottoposti a pianificazione attuativa non specificamente individuati dal DP o dal PS e in caso di titolo abilitativo convenzionato si devono localizzare, attrezzare e cedere aree per servizi in misura non inferiore a:

- 33 mq equivalenti per abitante teorico insediabile nel caso di destinazioni residenziali;
- 0,2 mq equivalenti ogni mq di Slp autorizzabile per gli insediamenti produttivi;
- 1,00 mq equivalenti ogni mq di Slp autorizzabile per le attività terziarie, direzionali e commerciali. Le aree di cui al comma precedente possono essere localizzate in tutto o in parte all'interno del perimetro di intervento. In ogni caso tutte le suddette aree devono essere precisamente individuate.

L'attrezzatura delle aree o la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal PA sono a cura e spese del soggetto proponente e non sono soggette a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

### **Articolo 78 - Monetizzazione delle aree per servizi**

Fatto salvo quanto disposto dal DP all'interno degli Ambiti di trasformazione e negli Ambiti di riqualificazione urbana, il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:

- per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 mq equivalenti;
- per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree da reperire sono inferiori a 100 mq equivalenti.

Al di sopra delle soglie definite al comma precedente, la monetizzazione è ammessa nell'Ambito Storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento.

A discrezione dell'Amministrazione Comunale, è consentita la monetizzazione delle aree per servizi fino ad una quota massima pari al 50%. Tale monetizzazione è possibile esclusivamente qualora non siano cedute e realizzate opere ritenute utili e necessarie per il corretto sviluppo del sistema dei servizi. Il valore unitario di monetizzazione è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base del reale costo di acquisizione e attrezzatura delle aree suddivise secondo le tipologie di servizio. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione a seguito della

monetizzazione devono essere impiegate per:

- il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale;
- il reperimento di parcheggi pubblici;
- la costruzione del sistema del verde attrezzato e di interesse naturalistico e paesistico-ambientale;
- la creazione o il mantenimento di strutture o di attività di utilità collettiva e comunitaria.

### Articolo 79 -Ricorso alle aree equivalenti

Il contributo al sistema dei servizi, espresso in superficie equivalente, indicato nelle schede di cui all'Articolo 9 e nell'Articolo 77 può essere assolto, a giudizio dell'Amministrazione, secondo la seguente parametrizzazione:

1,00 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	<ul style="list-style-type: none"> <li>• area agricola</li> <li>• aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia</li> <li>• area libera non attrezzata e non piantumata</li> </ul> <p>Per aree site nella fascia di 100 m dal limite degli Ambiti del tessuto consolidato di cui all'Articolo 26</p>
		3 mq	<ul style="list-style-type: none"> <li>• area agricola</li> <li>• aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia</li> <li>• area libera non attrezzata e non piantumata</li> </ul>
		0,3 mq	<ul style="list-style-type: none"> <li>• area attrezzata per attività sportiva all'aperto (campo basket, volley, tennis, calcio; pista pattinaggio; ecc.)</li> <li>• parcheggio scoperto (di cui all'Articolo 45)</li> <li>• spazio urbano (piazza, luogo per rappresentazioni all'aperto, ecc.)</li> </ul>
		0,01 mq	Superficie lorda di pavimento in edifici agibili
		0,08 mq	area edificabile con intervento diretto
		0,15 mq	area edificabile con Piano Attuativo non adottato

La scelta della tipologia di servizio o area nonché le localizzazioni sono proposte dai soggetti attuatori in accordo con l'Amministrazione comunale. Qualora negli insediamenti di tipo produttivo l'Amministrazione Comunale giudichi che la dotazione di parcheggi derivante dall'applicazione dell'Articolo 19 soddisfi anche il fabbisogno di parcheggi pubblici, le aree per servizi devono essere prioritariamente attrezzate a verde alberato.

### Articolo 80 – Servizi immateriali

In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.

$$\text{Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente} = \frac{\text{numero anni di fornitura del servizio} \times \text{costo annuo del servizio fornito}}{\text{costo annuo del servizio fornito}}$$

Il valore del costo annuo è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.

Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui all'Articolo 74 che regola:

i requisiti della fornitura;

la durata del servizio;

le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;

le procedure di termine del servizio.

I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

## **Articolo 81 – Disposizioni specifiche e requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico.**

Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposita determinazione della Giunta Comunale, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico.

Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:

orari di apertura;

tariffe riservate all'utenza convenzionata;

fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;

ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;

durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;

ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;

rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti.

Altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti. In particolare si devono adottare le seguenti soluzioni costruttive e impiantistiche:

sistemi solari passivi;

impianti solari termici per la produzione di acqua calda;

impianti solari o geotermici per la climatizzazione degli ambienti;

generatori di calore ad alto rendimento;

sistemi di climatizzazione a bassa temperatura;

## **Articolo 82 – Multifunzionalità delle aree a verde**

dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme;

impianti solari fotovoltaici;

sistemi di riduzione dei consumi idrici;

impianti di riciclo delle acque;

sistemi di recupero e riuso delle acque meteoriche.

Le aree destinate alla formazione di parchi e giardini di cui all'Articolo 44 possono essere oggetto di specifica convenzione tra soggetti privati e l'Amministrazione Comunale al fine di dotarle dal punto di vista arboreo. Tali convenzioni possono prevedere l'impianto di alberi in via temporanea o permanente comunque finalizzati alla creazione di aree boscate rinnovate nel tempo attraverso opportune tecniche di governo selvicolturale. Le stesse convenzioni possono essere sottoscritte anche da soggetti diversi rispetto a quelli indicati all'art. 60 della L.R. 12/2005. Le attività di cui ai precedenti commi non possono prevedere la realizzazione di strutture, impianti e manufatti a carattere permanente, stagionale e temporaneo. La commercializzazione dei prodotti e dei frutti è regolata dalla convenzione di cui al primo comma. Le presenti aree devono contribuire alla funzione di riequilibrio ecologico. A tale scopo sono riconosciute quali ambiti prioritari per gli interventi di forestazione. Gli interventi agroforestali nelle aree facenti parte di ecosistemi articolati e complessi (PLIS, corridoio ecologico, ecc.) devono relazionarsi e coordinarsi con eventuali altri progetti interessanti il medesimo ecosistema. La progettazione delle aree deve coniugare le esigenze ricreative con la valenza ambientale ed ecologica.

### Articolo 83 – Norme speciali per le fognature

Nella redazione dei progetti per nuove costruzioni deve essere previsto, per quanto compatibile con lo stato dei luoghi, un sistema di accumulo delle acque meteoriche da utilizzare in loco.

Le acque di esubero, e comunque tutte le acque bianche, devono essere convogliate in appositi pozzi perdenti e solo i troppo pieni degli stessi potranno essere indirizzati alla rete delle acque bianche.

Nessuna acqua meteorica deve essere convogliata nella rete delle acque nere.