



VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI VIGANO'
Provincia di LECCO



**PIANO DELLE
REGOLE**

**LA NORMATIVA DELLE AREE DEL
TESSUTO URBANO COMUNALE**

Data:
Settembre 2024

Agg.: **Appr.**

Scala:

Elaborato: **NOR**

Sindaco:
Fabio BERTARINI

Progettista del PGT:
Arch. Luca SARRA



Ufficio di Piano:
Geom. Marco VITULLO
Dott. Luca MAGNI

Collaboratore:
Ing. Giacomo SARRA

Adozione:
Delibera C.C. n. 8 del 07-05-2024

Approvazione:
Delibera C.C. n. 24 del 25-11-2024



**LA NORMATIVA
DELLE AREE DEL TESSUTO URBANO COMUNALE**





INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	1
ART. 2 DEROGHE.....	2
ART. 3 APPLICAZIONE DELLE NORME E PRINCIPI INTERPRETATIVI.....	3
TITOLO II - NORME GENERALI	5
ART. 4 EDIFICABILITA' ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA	5
ART. 5 ATTUAZIONE DEL P.G.T.	6
ART. 6 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI ..	8
ART. 7 DISTANZE	14
ART. 8 DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE FUNZIONALI	19
ART. 9 PARCHEGGI	24
ART. 10 RECINZIONI	26
ART. 11 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	26
ART. 12 RISPARMIO ENERGETICO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI.....	27
TITOLO III – AREE DEL TESSUTO URBANO.....	29
ART. 13 LE AREE DEL TESSUTO URBANO	29
CAPITOLO I - AREE DEL SISTEMA URBANIZZATO ED EDIFICATO	31
ART. 14 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – EDIFICI INTERNI AL PTC	31
ART. 15 AREE RESIDENZIALI INTENSIVE	36
ART. 16 AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE	37
ART. 17 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E/O AMBIENTALE E/O MONUMENTALE E/O STORICO	38
ART. 18 AREE CON PRESENZA DI EDIFICI CON DIVERSA DESTINAZIONE	39
ART. 19 AREE PRODUTTIVE INTENSIVE E COMMERCIALI ALL'INGROSSO	40
ART. 20 AREE PRODUTTIVE SPARSE	41



ART. 21	AREE COMMERCIALI AL DETTAGLIO, TERZIARI E CON PRESENZA DI EDIFICI PER SOMMINISTRAZIONE CIBI E SPARSE.....	42
CAPITOLO II - AREE DEL SISTEMA RURALE.....		43
ART. 22	AREE AGRICOLE	43
ART. 23	AREE CON PRESENZA DI EDIFICI NON PIU' DESTINATI ALL'AGRICOLTURA.....	52
ART. 24	AREE A VALENZA AMBIENTALE E PAESISTICA DI RILIEVO LOCALE E/O DI NON TRASFORMAZIONE	53
ART. 25	AREE BOSCHIVE E BOSCADE	54
CAPITOLO III - AREE ASSOGGETTATE A VINCOLI SOVRAORDINATI ..		55
ART. 26	EDIFICI VINCOLATI COME BENI CULTURALI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs. 42/04.....	55
ART. 27	EDIFICI DI VALORE STORICO E/O PAESAGGISTICO.....	55
ART. 28	TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI DI TUTELA E PAESAGGISTICI – da PTCP e da PGT	56
ART. 28 - Bis	BENI ED EMERGENZE DI RILEVANZA PAESAGGISTICA – da PTCP	57
ART. 28 - Ter	TERRAZZAMENTI E PUNTI PANORAMICI	58
ART. 29	FASCIA DI RISPETTO STRADALE.....	58
ART. 30	FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	59
ART. 31	RETE ELETTRICA NAZIONALE E DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (132 kV e 380 kV).....	59
ART. 32	POZZI D'ACQUA POTABILE E RELATIVE ZONE DI RISPETTO / ZONE DI TUTELA ASSOLUTA.....	60
ART. 33	CORSO D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO	60
ART. 33 - BIS	INVARIANZA IDRAULICA.....	61
ART. 34	IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI A TECNOLOGIA CELLULARE E PER LA RADIOTELEVISIONE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA.....	61
TITOLO IV - NORME SPECIALI		63
ART. 35	NORME DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DA PARTE DELLA PARCO DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONENELL'AMBITO DEL P.G.T. ORIGINARIO.....	63



ART. 36	NORME DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DA PARTE DELLA PROVINCIA DI LECCO NELL'AMBITO DEL PGT ORIGINARIO	63
ART. 37	NORME DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLO STUDIO DI INCIDENZA NELL'AMBITO DEL P.G.T. ORIGINARIO	64
ART. 38	AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO	64





TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Le presenti norme sono redatte in applicazione del disposto art. 10 della L.R. 12/05. Esse disciplinano gli interventi edilizi ed urbanistici delle “Aree del Tessuto Urbano Comunale” di cui alle [Tavv. PR1](#) e [PR2](#).
2. Ogni attività comportante i citati interventi edilizi ed urbanistici di tale porzione di territorio comunale è assoggettata anche ai regolamenti e alle leggi vigenti riguardanti la materia in parola.
3. Il Piano delle Regole, quindi, coerentemente con la vigente normativa:
 - 3.1. Stabilisce le regole per il recupero e la trasformazione delle “Aree del Tessuto Urbano Comunale” individuate sulle suddette Tavole e suddivise nel seguente modo:
 - a) “Aree del sistema urbanizzato ed edificato” su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse e di completamento, nonché i nuclei di antica formazione e gli edifici ricadenti nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone;
 - b) “Aree del sistema rurale” distinguendo quelle destinate all’agricoltura da quelle boschive o boscate, di valore paesaggistico-ambientale e non soggette a trasformazione urbanistica.
 - 3.2. Individua le aree assoggettate a vincoli sovraordinati, quali quelli monumentali, ambientali, derivanti dalla componente geologica, idrogeologica e sismica, ecc... per valutare eventuali limitazioni ai recuperi e alle trasformazioni stabilite al precedente punto.
4. Oltre alle presenti “Norme” (**NOR**), il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
 - **PR1**: Aree del Tessuto Urbano Comunale – Sistema Rurale ed Urbanizzato / Edificato.



- **PR2:** Aree del Tessuto Urbano Comunale – Nuclei di Antica Formazione; Edifici interni al PTC.
 - **PR3:** Carta del Consumo del Suolo.
5. Gli elaborati grafici del Piano delle Regole, riportano anche:
- 5.1. gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano;
 - 5.2. le aree destinate a Servizi e Viabilità, che sono specificamente trattate nel Piano dei Servizi.
6. Il Piano delle Regole, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante, ha carattere vincolante e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esso rimane vigente a tempo indeterminato ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art. 13 della L.R. 12/05.

ART. 2 DEROGHE

1. L'istituto delle deroghe di norma non è ammesso.
2. Tuttavia sono consentiti quegli interventi in deroga agli strumenti di pianificazione previsti dalle leggi in materia.
In questa sede si richiama principalmente l'art. 40 della L.R. 12/05, che prevede deroghe per gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico:
 - 2.1. riguardanti i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza;
 - 2.2. ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative.
3. Il permesso di costruire in deroga al presente strumento di pianificazione è rilasciato esclusivamente previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.



ART. 3 APPLICAZIONE DELLE NORME E PRINCIPI INTERPRETATIVI

1. Le presenti norme specificano ed integrano le previsioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole.
2. Nel caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. Qualora vi sia contrasto tra elaborati progettuali e norme del presente Piano delle Regole prevalgono sempre queste ultime.
3. Nelle costruzioni regolarmente autorizzate che alla data di adozione del P.G.T. sono in contrasto con le sue disposizioni sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le specifiche definizioni normative. Negli altri casi esse possono subire soltanto gli interventi ammessi dal P.G.T.





TITOLO II - NORME GENERALI

ART. 4 EDIFICABILITA' ED INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

1. In analogia al disposto art. 36 della L.R. 12/05, l'edificabilità delle aree che sono previste come tali dal Piano delle Regole è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente o antecedentemente alla realizzazione di un nuovo intervento.
2. La realizzazione di un fabbricato (compreso gli ampliamenti) nell'ambito del territorio comunale comporta l'individuazione cartografica di un'area pertinenziale allo stesso, che non può essere conteggiata per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi. Detta area è quella strettamente necessaria per la verifica dei parametri edilizi ed urbanistici, stabiliti dal presente Piano delle Regole, e risulta dal rapporto tra volume (**VU**) in progetto diviso indice di edificabilità fondiario (**IF**) nel caso di edifici residenziali, oppure dalla superficie coperta (**SCOP**) in progetto diviso il rapporto di copertura (**IC**) nel caso di edifici aventi altra destinazione.
3. Un'area edificabile si definisce satura o parzialmente satura quando è stata utilizzata tutta o parte della vocazione edificatoria della stessa (Volume per i fabbricati residenziali e Superficie lorda per gli altri fabbricati), calcolata mediante l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici stabiliti all'[art. 6](#) delle presenti Norme. Questi parametri edilizi ed urbanistici devono essere utilizzati anche per la determinazione dei Volumi e delle Superfici lorde dei fabbricati esistenti.
4. Viceversa, un'area edificabile si definisce libera, e quindi può essere utilizzata per la determinazione della vocazione edificatoria di un terreno, se non costituisce pertinenza di un edificio esistente, ancorché condonato, alla data di adozione del presente P.G.T.
5. Il legame di pertinenzialità si costituisce automaticamente, e quindi anche in assenza di specifico atto di asservimento volumetrico, sulle aree su cui insiste un edificio esistente



e su quelle immediatamente confinanti che siano in toto o in parte della stessa proprietà alla data di adozione del presente P.G.T.

6. Sono da ricomprendersi nel concetto di aree di pertinenza di un edificio anche eventuali aree esterne al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari a cui sono legate ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell'articolo 66 della L.R. 12/05. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.
7. I progetti concernenti le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti devono obbligatoriamente contenere l'individuazione planimetrica esatta e la determinazione aritmetica delle aree di pertinenza, eventualmente distinte in territoriali e/o fondiarie. Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati. Nel caso in cui le aree di pertinenza appartengano a più proprietari l'atto di identificazione dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. Per gli ampliamenti contenuti nella misura del 5% del volume e della superficie coperta di un edificio esistente l'atto di vincolo non è richiesto.
8. L'area di pertinenza degli edifici agricoli deve essere calcolata come indicato nella norma riguardante le aree destinate all'agricoltura di cui al successivo [art. 22](#).
9. E' ammesso il trasferimento della vocazione edificatoria disponibile solo tra aree confinanti aventi la stessa classificazione urbanistica negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

ART. 5 ATTUAZIONE DEL P.G.T.

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso i Piani Attuativi e gli interventi edilizi diretti (Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A., ...).
2. I Piani Attuativi, oltre che per i casi previsti dalla normativa nazionale e regionale, sono obbligatori anche:



- 2.1. Nella maggior parte degli Ambiti di nuova Trasformazione.
 - 2.2. Nei comparti perimetrati con apposito tratto grafico negli elaborati del Piano delle Regole rappresentanti le “Aree del Tessuto Urbano Comunale”.
 - 2.3. In tutti i casi in cui viene effettuato un intervento di ristrutturazione urbanistica.
 - 2.4. In tutti i casi di nuova edificazione su aree aventi una superficie fondiaria (**SF**) pari o superiore a mq 3.000,00.
3. Ai citati Piani Attuativi si applicano gli indici ed i parametri previsti per le aree nei quali ricadono. Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è stabilita nel seguente modo:
- mq 18,00 ogni 150,00 mc di **VU**, per le destinazioni d'uso residenziali;
 - mq 1,00 ogni 5,00 mq di **SL**, per le destinazioni d'uso produttive;
 - mq 1,00 ogni 1,00 mq di **SL** per le destinazioni d'uso commerciali e terziarie.
- Nei medesimi comparti è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per servizi, la cessione di altre aree previste all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.
4. Nei casi di assenza delle necessarie opere di urbanizzazione, gli interventi edilizi diretti possono attuarsi solo attraverso Permessi di Costruire accompagnati da specifiche convenzioni contenenti:
- 4.1. L'impegno alla realizzazione e cessione gratuita, a semplice ed eventuale richiesta dell'amministrazione comunale, delle opere di urbanizzazione necessarie all'intervento;
 - 4.2. Adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.
5. Il Piano delle Regole si attua anche in conformità ai contenuti degli elaborati costituenti la componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1, lett. b), della LR 12/05, che fanno parte integrante e sostanziale dalle presenti norme.
6. Inoltre il Piano delle Regole si attua in conformità e con ausilio dei regolamenti vigenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene Edilizia e Ambientale, ecc...), e degli altri Piani di Settore (Cimiteriale, di Zonizzazione Acustica, del Commercio, di Somministrazione Alimenti e Bevande, ecc...).



ART. 6 DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

1. Tutti gli interventi, sia di nuova costruzione che di ristrutturazione (ancorché attuata mediante demolizione e successiva ricostruzione), sono attuati mediante l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici specificati nel Regolamento Edilizio, che in questa sede sono così sintetizzati.

2. Indici riferiti alle superfici

ST - Superficie territoriale (mq)

- a) E' definita dalla superficie complessiva delle aree, edificabili e non, per le quali il P.G.T. prevede la formazione di piani attuativi. La stessa, specificatamente perimetrata, è comprensiva delle aree fondiari destinate all'edificazione, di quelle necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra parte del territorio che ricade entro gli stessi comparti. In queste superfici sono escluse solo le aree per le fasce di mitigazione.

SF - Superficie fondiaria (mq)

- a) E' la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori e di pertinenza degli edifici.
- b) Nei casi per i quali viene prescritta la formazione dei piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già di proprietà o uso pubblico.

SCOP - Superficie coperta (mq)

- a) Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra.

A tal fine le pareti perimetrali si assumono convenzionalmente pari a cm 30 e pertanto i maggiori spessori non vengono computati nella SCOP, fatto salvo quanto disposto da specifiche normative sul risparmio energetico.

Per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione e nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone le pareti perimetrali si considerano nella loro dimensione reale.

- b) Nel concetto di parti edificate devono inoltre essere ricompresi anche i porticati



e le tettoie (o costruzioni similari) delimitate da uno o più pilastri, nonché i corpi aggettanti chiusi.

- c) Sono viceversa escluse dal computo della SCOP i volumi tecnici, le parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline nella misura massima di mt 1,50 dal filo esterno della muratura perimetrale; tale misura è elevata a mt 2,50 per gli edifici produttivi. Nel caso in cui siano superati i suindicati limiti, gli aggetti dovranno essere computati nella loro totalità.
- d) Le porzioni di fabbricato interrato sono escluse dal computo della SCOP solo se ricoperte da una coltre di terreno avente spessore minimo di cm 40.
- e) Eccezion fatta per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione e nel PTC del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone, sono altresì escluse dal computo della Sc:
 - a. le nuove superfici da realizzare a servizio degli edifici esistenti alla data del 24.03.1989 destinate al ricovero delle autovetture nel limite massimo della quota obbligatoriamente richiesta dalle leggi in materia vigenti al momento della verifica e nel rispetto della verifica della superficie drenante minima prevista dal R.L.I.;
 - b. gli edifici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese cabine elettriche e impianti tecnici similari per l'allacciamento ai pubblici servizi).
- f) Tettoie (o costruzioni similari) indipendenti sono viceversa computate interamente come superficie coperta.

IC - Indice di copertura

Esprime il rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e superficie fondiaria (SF) o superficie territoriale (ST).

SL - Superficie lorda (mq)

- a) E' la somma di tutte le superfici lorde comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

A tal fine le pareti perimetrali si assumono convenzionalmente pari a cm 30 e



pertanto i maggiori spessori non vengono computati nella SIp, fatto salvo quanto disposto da specifiche normative sul risparmio energetico.

Per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione e nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone le pareti perimetrali si considerano nella loro dimensione reale.

b) In particolare la SL comprende:

- la superficie di ogni singolo piano agibile, inclusi i soppalchi e i piani seminterrati ed interrati se destinati ad uffici, attività produttive o commerciali o agricole;
- la superficie, o parte di essa, delle autorimesse e dei piani interrati o seminterrati, ospitanti vani accessori alla residenza (cantine, dispense, depositi, centrali termiche, autorimesse, ecc...), aventi caratteristiche diverse da quelle indicate nel successivo [paragrafo c\)](#);
- l'intera superficie degli spazi di sottotetto aventi caratteristiche diverse da quelle indicate nel successivo [paragrafo c\)](#);
- la superficie delle tettoie (o costruzioni similari) indipendenti dall'edificio principale.

c) Viceversa la SL non comprende:

- gli edifici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese cabine elettriche e impianti tecnici similari per l'allacciamento ai pubblici servizi);
- i manufatti pubblici o di uso pubblico tipo tettoie, portici o loggiati;
- le tettoie private aventi profondità non superiore a mt 2,00 e una superficie contenuta nel limite del 15% della SCOP del fabbricato; esse sono intese come spazi di piano terra con sovrastanti strutture di copertura, delimitati da non più di due pareti dell'edificio cui sono annessi e da uno o più pilastri; per profondità e per superfici maggiori si calcola solo l'eccedenza;
- i portici privati aventi profondità non superiore a mt 2,00 e una superficie contenuta nel limite del 15% della SCOP; essi sono intesi come spazi di piano terra delimitati da non più di due pareti dell'edificio residenziale cui sono annessi e da uno o più pilastri; per profondità e per superfici maggiori si calcola solo l'eccedenza;



- i loggiati privati aventi profondità non superiore a mt 2,00 e una superficie contenuta nel limite del 15% della SCOP; essi sono intesi come spazi siti ad un livello differente da quello di piano terra delimitati da non più di due pareti dell'edificio residenziale cui sono annessi e da uno o più pilastri; per profondità e per superfici maggiori si calcola solo l'eccedenza;
- gli aggetti aperti almeno su due lati, quali balconi, tettoie, ecc..., aventi profondità non superiore a mt 2,00; per profondità maggiori si calcola solo l'eccedenza;
- i vani scala e ascensore, a servizio di più unità immobiliari di edifici residenziali, aventi una superficie contenuta nel limite di mq 25,00 per piano; essi si computano al lordo delle murature perimetrali sono intesi come spazi esterni alle unità immobiliari comprensivi di pianerottoli, atri, ecc...; per superfici maggiori si calcola solo l'eccedenza;
- eccezion fatta per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione, per quelli ricadenti nel PTC del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone e per le autorimesse site al piano terra degli edifici esistenti alla data del 28/11/1997 (data di approvazione definitiva del P.R.G.), le superfici destinate al ricovero delle autovetture, indipendentemente dal piano in cui sono realizzate, con i relativi spazi di manovra e di accesso, nel limite massimo della quota obbligatoriamente richiesta dalle leggi in materia vigenti al momento della verifica; per superfici maggiori si calcola solo l'eccedenza;
- le superfici dei piani interrati e/o seminterrati ospitanti vani accessori alla residenza (cantine, dispense, depositi, centrali termiche, autorimesse, ecc...), aventi un'altezza netta interna non superiore a mt 2,50; esse inoltre non dovranno emergere in nessun punto di oltre mt 1,20 dalla quota naturale del terreno o della stessa misura dalla quota del terreno sistemato se inferiore rispetto a quella originaria; negli edifici esistenti per quota naturale del terreno si intende quella del terreno sistemato degli stessi. Non si tiene conto delle porzioni dei piani interrati e/o seminterrati prospettanti sulle rampe di accesso alle autorimesse ed emergenti di oltre mt 1,20 dalle suddette quote, purché non abbiano sviluppo in pianta superiore a mt 9,00;
- gli ultimi livelli dell'edificio, siano essi sottotetti a falde inclinate o porzioni di



edificio con copertura piana, adibiti a soffitta comune o al servizio di alloggi sottostanti, con altezza media ponderale interna non superiore a mt 1,80 e con rapporto di aeroilluminazione inferiore a 1/20; il requisito dell'altezza deve essere verificato mediante la divisione tra l'intero volume della porzione di edificio all'ultimo livello (e cioè non frazionata artificialmente con partizioni orizzontali, oblique o verticali di nessuna natura) e l'intera superficie dello stesso; a tal fine si specifica che detta verifica deve essere condotta al netto delle strutture/murature perimetrali orizzontali, oblique e verticali.

- d) Nel caso di interventi di ristrutturazione mediante demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti sono pure esclusi dal computo della superficie lorda le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive non condonate.

SdV- Superficie di vendita (mq)

Vedere definizione nel Piano del Commercio.

3. Indici riferiti all'altezza

AU - Altezza urbanistica (mt)

- a) E' l'altezza degli edifici a partire dalla minor quota del limitrofo marciapiede esistente o previsto, oppure, in assenza di questo, del terreno naturale o sistemato in prossimità del fabbricato fino alla maggior quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile. Per ultimo piano agibile si intende il livello più alto facente SL come previsto dalle presenti norme.
- b) Esclusivamente ai fini del calcolo di tale altezza:
- eccezion fatta per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione e nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, le solette di interpiano si assumono convenzionalmente pari a cm 30 e pertanto i maggiori spessori non vengono computati nel calcolo dell'altezza, fatto salvo quanto disposto da specifiche normative sul risparmio energetico;
 - la quota inferiore di riferimento viene considerata dai marciapiedi previsti in



aderenza all'edificio o dai terreni riportati a margine dello stesso solo qualora questi siano contenuti in un dislivello di mt +1,20 rispetto al terreno naturale; oltrepassato detto limite la quota inferiore sarà calcolata sempre addizionando mt 1,20 alla quota originaria dei terreni;

- la quota inferiore di riferimento non tiene conto di porzioni di edificio a cielo aperto destinate ad accesso al piano interrato o seminterrato (autorimesse, centrali termiche, ecc...) qualora detto accesso abbia uno sviluppo orizzontale pari a non più di mt 9,00;
 - la quota inferiore di riferimento non tiene conto di scivoli di accesso al piano interrato o seminterrato paralleli ad uno o più lati del fabbricato, qualora questi siano ad una distanza pari o superiore a mt 2,50 dall'edificio;
 - la quota superiore di riferimento, nel caso di locali agibili con copertura "a padiglione", è quella risultante dall'intersezione tra il lato esterno del muro perimetrale dell'edificio e l'intradosso della soletta di copertura inclinata nel punto più alto;
 - la quota superiore di riferimento, nel caso di locali agibili con copertura "a capanna", è quella media del timpano di facciata;
 - la quota superiore di riferimento, nel caso di edifici realizzati con strutture prefabbricate per destinazioni produttive, commerciali e simili, è quella dell'intradosso della struttura di copertura (tegoli o simili); viceversa, la quota superiore di riferimento per detti edifici è quella dell'estradosso delle strutture di ogni tipo o dei pannelli di facciata qualora questa supera di mt 2,50 la suddetta quota della struttura di copertura.
- c) Nei casi di demolizione e successiva ricostruzione l'altezza dei fabbricati può rimanere pari a quella preesistente solo nel caso in cui il nuovo edificio rimanga nella sagoma plano-altimetrica di quello originario.

4. Indici riferiti al volume:

IT - Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)

- a) Definisce il volume costruibile per ogni mq di superficie territoriale (ST) interessata dall'intervento.

IF - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)



- a) Definisce il volume costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (SF) interessata dall'intervento.

VU - Volume urbanistico (mc)

- a) E' la quantità di volume virtuale edificabile ammessa dal P.G.T. sulle aree interessate dagli interventi.
- b) Esso si calcola:
- moltiplicando la superficie lorda (SL) dei singoli piani agibili adibiti a residenza per un'altezza virtuale di mt 3,00;
 - moltiplicando la superficie lorda (SL) dei singoli piani adibiti ad uso diverso da quello residenziale per l'altezza effettiva (h) e comunque non inferiore alla misura virtuale di mt 3,20.
- a) Il volume virtuale così ottenuto non corrisponderà al volume fisico del fabbricato.

ART. 7 DISTANZE

1. Si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma (vd. definizione nel RE) rispetti la distanza prescritta.
2. Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici.
3. Ai fini del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui all'articolo 9 del D.M. 1444/1968 la misurazione è effettuata perpendicolarmente alle pareti stesse, utilizzando il metodo lineare.
4. Questo Piano delle Regole definisce 4 tipi di Distanza: Distanza dei fabbricati dalle strade (**Ds**), Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (**Dp**), Distanza tra fabbricati (**Df**) e Distanza dei fabbricati dai limiti comunali e dalle Aree del Tessuto Urbano



Comunale (DI).

5. Di seguito si illustrano modi e forme di calcolo dei 4 tipi di Distanza:

Ds - Distanza dei fabbricati dalle strade (mt)a) Definizione del ciglio stradale.

La classificazione delle strade pubbliche e private è riportata sulla tavola del Piano dei Servizi.

I principali requisiti prescritti per le varie classi di strade, esistenti e previste, sono quelli riportati nella seguente tabella.

Classe	Sezione minima corsie	Due banchine laterali	Marciapiede	Sezione minima sede stradale
	mt	mt	mt	mt
Viabilità principale intercomunale	8,00	1,50	1,50	12,50
Viabilità locale principale	7,00	0,75	1,50	10,00
Viabilità locale secondaria	6,00	0,25	1,50	8,00
Percorsi carrabili inghiaati/sterrati	5,00	0,00	0,00	5,00
Percorsi pedonali e Ciclo/Pedonali	3,00	0,00	0,00	3,00

Per ciglio delle strade si intende la “linea di limite della sede stradale finita” esistente, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali quando queste siano transitabili.

In ogni caso detta “linea di limite della sede stradale finita” deve posizionarsi dall’asse stradale esistente o in progetto ad una misura pari ad $\frac{1}{2}$ di quella risultante nella colonna “Sezione minima della sede stradale”.

- b) Eventuali spazi per la viabilità minore esistenti e in aggiunta a quelli evidenziati come tali nelle planimetrie del P.G.T. si intendono confermati nella loro attuale destinazione sino a quando la loro soppressione o la loro trasformazione non venga prevista nel quadro dei progetti esecutivi di iniziativa comunale.
- c) In tutte le nuove costruzioni, includendo in esse anche gli ampliamenti di qualsiasi misura, la distanza dal ciglio stradale deve essere pari a quella



indicata nella sottostante tabella.

Classe	Fasce di arretramento nei centri abitati	Fasce di arretramento fuori dai centri abitati
	Mt	mt
Viabilità principale intercomunale	10,00	15,00
Viabilità locale principale	7,50	10,00
Viabilità locale secondaria	5,00	7,50
Percorsi carrabili inghiaati/sterrati	5,00	7,50
Percorsi pedonali e Ciclo/Pedonali	3,00	5,00

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con specifica previsione planivolumetrica.

- d) Nei casi di demolizione e successiva ricostruzione la distanza dal ciglio stradale può rimanere pari a quella preesistente solo nel caso in cui il nuovo edificio rimanga nella sagoma plano-altimetrica di quello originario; diversamente, per le porzioni eccedenti la citata sagoma preesistente si applicherà la casistica relativa alle nuove costruzioni.
- e) I manufatti completamente interrati devono mantenere una distanza minima di mt 3,00 dal ciglio delle strade classificate come “Viabilità principale intercomunale” e “Viabilità locale principale”.

Dp - Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (mt)

- a) In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di mt 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con specifica previsione planivolumetrica.

- b) Nei casi di demolizione e successiva ricostruzione la distanza dal confine di proprietà può rimanere pari a quella preesistente solo nel caso in cui il nuovo



edificio rimanga nella sagoma plano-altimetrica di quello originario; diversamente, per le porzioni eccedenti la citata sagoma preesistente si applica la casistica relativa alle nuove costruzioni.

- c) E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete a confine senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per fabbricati da realizzare in aderenza e, comunque, in base a specifica convenzione tra i proprietari confinanti. Tale convenzione potrà prevedere anche che una delle parti costruisca a distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti con l'impegno dell'altro a costruire a distanza maggiore affinché sia rispettata la distanza minima tra i due edifici secondo le prescrizioni di ogni singola zona. Dette convenzioni devono essere registrate.
- d) I manufatti interrati, e non seminterrati, se costruiti sotto la quota naturale del terreno, possono essere edificati sul confine di proprietà; nel caso in cui gli stessi manufatti emergano dal terreno originario (o dalla quota del terreno sistemato se inferiore a quella del terreno originario) fino a mt 1,20 possono essere edificati ad una distanza minima di mt 3,00 dal confine di proprietà; nei restanti casi valgono le stesse distanze dei fabbricati fuori terra.

Df - Distanza tra fabbricati (mt)

- a) In tutte le nuove costruzioni la distanza tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate antistanti deve comunque essere pari all'altezza del fabbricato più alto; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata nel caso in cui i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a 6 mt.
- b) La distanza minima tra edifici può essere inferiore a mt 10,00 solo qualora questi siano collegati a Piano Terra da manufatti (tettoie, pergolati, ecc...) aventi larghezza minima di mt 3,00; in tal caso detta distanza può essere ridotta ad una misura pari a metà di quella dell'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt 5,00.
- c) Nei casi di demolizione e successiva ricostruzione la distanza tra fabbricati può rimanere pari a quella preesistente solo nel caso in cui il nuovo edificio rimanga nella sagoma plano-altimetrica di quello originario; diversamente, per le porzioni eccedenti la citata sagoma preesistente si applicherà la casistica



relativa alle nuove costruzioni.

DI - Distanza dei fabbricati dai limiti comunali e dalle aree del tessuto urbano comunale (mt)

- a) In tutte le nuove costruzioni la distanza tra le parti edificate fuori terra dell'edificio ed il confine del territorio comunale non può essere inferiore a mt 3,00.
- b) In presenza di aree confinanti aventi diversa classificazione nella [Tav. PR1](#), la distanza tra le parti edificate fuori terra delle nuove costruzioni ed il limite dell'area su cui esso insiste non può essere inferiore a mt 3,00.
- c) Non sono consentite distanze inferiori a quelle prescritte dai suddetti [paragrafi a\) e b\)](#) neanche in presenza di scritture private, accordi o quant'altro.
- d) Nei casi di demolizione e successiva ricostruzione detta distanza può rimanere pari a quella preesistente solo nel caso in cui il nuovo edificio sia contenuto nella sagoma plano-altimetrica di quello originario; diversamente, per le porzioni eccedenti la citata sagoma preesistente si applica la casistica relativa alle nuove costruzioni.



ART. 8 DESTINAZIONI D'USO E CATEGORIE FUNZIONALI

1. Nel presente PGT sono definite le seguenti categorie funzionali:
 - 1.1. residenziale;
 - 1.2. turistico-ricettiva;
 - 1.3. produttiva e direzionale;
 - 1.4. commerciale;
 - 1.5. rurale.
2. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la destinazione, o il complesso delle stesse, ammesse dagli elaborati del P.G.T. per l'area o per l'edificio; sono altresì ammesse, per i soli edifici che hanno ottenuto il provvedimento definitivo di condono edilizio, le destinazioni principali e compatibili indicate nel provvedimento di sanatoria. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal P.G.T. a titolo di pertinenza.

Sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo.

Sono comunque prevalenti le prescrizioni contenute nel "Piano Commerciale Comunale".
3. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile, o della singola unità immobiliare, diversa da quella originaria, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate al comma 1.
4. Si assiste ad analogo mutamento "rilevante" anche quando si verifica la suddetta nuova assegnazione pur non eseguendo opere edilizie.
5. I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento



e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione. Si considerano mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie anche quelli comunicati ai sensi del successivo punto 7 entro un periodo anteriore o posteriore a 36 mesi rispettivamente dalla data di inizio o conclusione dei lavori su un immobile.

6. Al fine di verificare la sussistenza di un mutamento di destinazione d'uso si specifica che la destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari esistenti è quella indicata nel titolo abilitativo originario e, in mancanza di tale indicazione, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente P.G.T. ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.
8. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
9. I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili, attuati con opere edilizie, sono subordinati al reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute in relazione alla nuova destinazione o al congruaggio delle medesime aree dovute in relazione alla nuova destinazione sottraendo quelle già attribuite in relazione alla precedente destinazione, con le seguenti specifiche:
 - 9.1. il passaggio da attività produttive/artigianali a residenziali comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute per la nuova destinazione;
 - 9.2. in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi, che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il passaggio da attività produttive/artigianali ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione della differenza tra gli standard dovuti in rapporto alla nuova destinazione e quelli già precedentemente ceduti e/o monetizzati;



- 9.3. in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi, che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il passaggio da attività produttive/artigianali, ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione;
 - 9.4. il passaggio da attività terziarie e commerciali a residenza comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione;
 - 9.5. in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali non comporta il reperimento di standard;
 - 9.6. in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione;
 - 9.7. il passaggio da residenza a qualsiasi altra destinazione comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
10. La quantità delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, da utilizzare nelle verifiche suindicate, è così stabilita:
- 7.1. mq 18,00 ogni 150,00 mc di **VU**, per le destinazioni d'uso residenziali;
 - 7.2. mq 1,00 ogni 5,00 mq di **SL**, per le destinazioni d'uso produttive;
 - 7.3. mq 1,00 ogni 1,00 mq di **SL** per le destinazioni d'uso commerciali e terziarie.
11. I mutamenti di destinazione d'uso delle Aree Produttive sono subordinati all'effettuazione di indagini ai sensi del Titolo V, parte quarta, del D.Lgs. 152/06. Al medesimo obbligo sono assoggettate anche le aree su cui insistono le attività florovivaistiche, salvo che dimostrino di non aver stoccato/utilizzato sostanze pericolose, quali antiparassitari, diserbanti, combustibili liquidi per il riscaldamento serre, ecc ...
12. Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:



- A. Funzione residenziale;
- B. Funzioni terziarie, commerciali e turistico-ricettiva;
- C. Funzioni produttive e direzionali;
- D. Funzione agricola.

A ciascuna destinazione d'uso principale vengono associate le destinazioni d'uso:

- 9.1. complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente sopra specificati);
- 9.2. compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in quanto autonomi dalla destinazione principale per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e non ammissibili sono stabilite mediante il seguente l'elenco, che non ha comunque valore esaustivo:

A. Destinazione principale: **residenziale**

Residenza.

Destinazioni complementari/compatibili

Abitazioni permanenti e temporanee.

Convitti, case per studenti e pensionati.

Attività ricettive.

Attività di somministrazione alimenti e/o bevande.

Esercizi commerciali di vicinato e attività paracommerciali.

Botteghe artistiche ed artigiane.

Uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali.

Sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili.

Artigianato produttivo (escluso attività insalubri di prima classe e officine per riparazione veicoli) e di servizio ai centri urbani, non nocivo, non molesto e non rumoroso, con SL fino a mq 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra.

Destinazioni non ammissibili

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D salvo quelle già contemplate al presente punto A.

Impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.



B. Destinazione principale: *terziarie, commerciali e turistico ricettiva*

Esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq 500 di Slp.

Esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita.

Commercio all'ingrosso.

Destinazioni complementari/compatibili

Uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali.

Sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili.

Attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili.

Attività ricettive.

Botteghe artistiche ed artigiane.

Magazzini e depositi al coperto o all'aperto.

Destinazioni non ammissibili

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri [punti A, C, D](#) ad eccezione di quelle già contemplate al [presente punto B](#). Impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

C. Destinazione principale: *produttiva e direzionale*

Industria e artigianato, escluso le attività insalubri di 1° classe.

Commercio all'ingrosso, medie strutture di vendita ed esercizi di vendita strumentale o di servizio.

Destinazioni complementari/compatibili

Uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali.

Magazzini e depositi al coperto o all'aperto.

Attività di spedizioniere.

Depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Residenze e Uffici funzionali alle attività di cui alla destinazione principale.

Attività per il tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili.

Destinazioni non ammissibili

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri [punti A, B, D](#) ad eccezione di quelle già contemplate al [presente punto C](#). Impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.



D. Destinazione principale: agricola

Abitazioni per gli agricoltori e/o per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda.

Allevamenti zootecnici, compresi quelli per animali domestici in genere, precisando che per gli allevamenti di bovini, equini, avicoli o cunicoli si deve disporre, per l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno compreso nel “sistema rurale comunale” per ogni q.li 40 di peso vivo di bestiame.

Ricovero attrezzi e macchinari agricoli.

Infrastrutture per prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli.

Serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche.

Attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agricola.

Destinazioni non ammissibili

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri [punti A, B, C](#) ad eccezione di quelle già contemplate al [presente punto D](#). Impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

In particolare sono escluse:

Tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio.

Cave di sabbia, di ghiaia, di argilla.

Impianti per allevamento di suini e animali da pelliccia.

ART. 9 PARCHEGGI

1. In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (anche fedele) e cambio di destinazione d'uso devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, appositi spazi per i parcheggi privati nelle seguenti quantità minime:
 - 1.1. residenza: 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con un minimo di 1 posto auto per alloggio;
 - 1.2. commercio: 100% della SL;



- 1.3. uffici e attrezzature ricettive/alberghiere: 80% della SL;
- 1.4. industria e artigianato: 20% della SL con un minimo di 3 posti auto per unità produttiva.
2. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione (anche fedele) eseguite all'esterno dei Nuclei di Antica Formazione, una quota aggiuntiva alle suddette quantità deve essere prevista ed attrezzata all'esterno delle recinzioni o di eventuali delimitazioni della proprietà, pari ad un numero intero di posti auto privati arrotondato per eccesso, con un minimo di n.1 posto auto, nelle seguenti misure:
 - 2.1. residenza: 1 posto auto per alloggio;
 - 2.2. commercio: 50% della superficie di cui al [precedente punto 1.2](#);
 - 2.3. uffici e attrezzature ricettive/alberghiere: 50% della superficie di cui al [precedente punto 1.3](#);
 - 2.4. industria e artigianato: 50% della superficie di cui al [precedente punto 1.4](#).
3. Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti la realizzazione di un maggior numero di unità immobiliari rispetto a quelle originarie devono essere reperiti 1 posto auto ogni unità immobiliare in più.
4. Il posto auto da reperire all'esterno della recinzione deve avere una dimensione minima di mt 2,50 x mt 5,15; esso non deve essere localizzato su spazi generalmente riservati al transito veicolare e pedonale quali, ad esempio, le aree antistanti i cancelli carrai.
5. In caso di comprovata impossibilità di reperimento delle superfici prescritte dai [precedenti commi 2 e 3](#), gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.
6. Sono fatte salve le prescrizioni dello "Studio Programmatico delle Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande", nonché quelle derivanti da eventuali altri regolamenti in materia.
7. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 2 ogni nuovo alloggio, di cui almeno 1 esterno alla recinzione. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo.



Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

ART. 10 RECINZIONI

1. In tutto il territorio comunale sono ammesse le recinzioni, che devono avere le caratteristiche indicate specificamente nel Regolamento Edilizio.
2. Dette recinzioni devono viceversa avere caratteristiche differenti da quelle indicate nel citato Regolamento o addirittura non possono essere realizzate laddove esplicitamente indicato nella presente normativa.
3. Le recinzioni da realizzare lungo le sedi viarie, a prescindere dal confine di proprietà, non devono oltrepassare la "linea di limite della sede stradale finita" come definita [all'art. 7.5, paragrafo a\) della sezione Ds](#).
4. Nel caso di recinzioni costituite da siepi, le distanze fissate dal codice civile e dal codice della strada devono intendersi dalla "linea di limite della sede stradale finita" come definita [all'art. 7.5, paragrafo a\) della sezione Ds](#), e non dal limite di proprietà.

ART. 11 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Nel territorio comunale, con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.
2. L'abbattimento di piante esistenti è di norma vietato; esso è consentito solo nei casi giustificati da comprovate ragioni di carattere ecologico o di pericolo, previa autorizzazione comunale. Laddove possibile, ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altre in misura variabile secondo le varie specie.
3. I progetti riguardanti gli interventi di nuova realizzazione o di demolizione e successiva



ricostruzione devono contenere una planimetria in cui sono riportati gli alberi e gli arbusti esistenti, precisando la loro denominazione.

4. Eccezion fatta per gli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione e nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, sulle aree ove sono previsti gli interventi di nuova realizzazione o di demolizione e successiva ricostruzione dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 200 mq di superficie fondiaria (**SF**) o di superficie territoriale (**ST**), oltre ad essenze arbustacee nella misura di 3 gruppi ogni 200 mq di superficie fondiaria.
5. Le piante di alto fusto messe a dimora, ancorché in sostituzione di quelle esistenti, non devono essere di altezza inferiore a mt 3,00 o non devono avere circonferenza inferiore a cm 18/20 misurata a mt 1.00 dalla base del tronco. Esse devono essere scelte preferibilmente tra quelle di cui all'elenco contenuto nell'[art. 22.3.5](#) delle presenti norme.
6. La realizzazione delle aree verdi come sopra specificato deve avvenire contemporaneamente alle opere edili e fanno parte del titolo abilitativo a tutti gli effetti.

ART. 12 RISPARMIO ENERGETICO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE NEGLI INTERVENTI

1. Tutti gli interventi oggetto della presente normativa dovranno tendere al maggior grado di sostenibilità ambientale possibile, ponendo particolare attenzione, per quanto concerne le costruzioni, all'utilizzo di sistemi di contenimento e risparmio energetico.
2. A tale scopo ogni progetto di ristrutturazione o di nuova costruzione, nonché di pianificazione attuativa preventiva, oltre alla documentazione prevista dalla normativa nazionale, regionale e locale (con particolare riferimento a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio), deve contenere una relazione completa di adeguata documentazione attestante le caratteristiche di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale dei sistemi adottati.
3. In ogni caso, tutti gli edifici risultanti da interventi di nuova costruzione, nonché di demolizione e successiva ricostruzione devono appartenere ad una classe energetica non inferiore alla "B".





TITOLO III – AREE DEL TESSUTO URBANO

ART. 13 LE AREE DEL TESSUTO URBANO

1. Le Aree del Tessuto Urbano Comunale, come peraltro riportato sulle tavole del Piano delle Regole, sono suddivise nel seguente modo:

1.1. “Aree del sistema urbanizzato ed edificato” su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse e di completamento, nonché i nuclei di antica formazione e gli edifici ricadenti nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone; esse si suddividono in:

- Nuclei di antica formazione;
- Aree residenziali intensive;
- Aree residenziali estensive;
- Aree di valore paesaggistico e/o ambientale e/o monumentale e/o storico;
- Aree con presenza di edifici con diversa destinazione;
- Aree produttive intensive e commerciali all’ingrosso;
- Aree produttive sparse;
- Aree commerciali al dettaglio, terziarie e con presenza di edifici per somministrazione cibi e bevande.

1.2. “Aree del sistema rurale” distinguendo quelle destinate all’agricoltura da quelle boschive o boscate, di valore paesaggistico-ambientale e non soggette a trasformazione urbanistica; esse si suddividono in:

- Aree Agricole;
- Aree con presenza di edifici non più destinati all’agricoltura;
- Aree a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale e/o di non trasformazione;
- Aree boschive e boscate.

1.3. Aree assoggettate a vincoli sovraordinati, quali quelle monumentali, ambientali, derivanti dalla componente geologica, idrogeologica e sismica, ecc..., e più



precisamente:

- Edifici vincolati come “Beni culturali” ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/’04;
- Edifici di valore storico e/o paesaggistico;
- Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi di tutela e paesaggistici – da PTCP e da P.G.T.;
- Fascia di rispetto stradale;
- Fascia di rispetto cimiteriale;
- Rete elettrica nazionale e distanza di prima approssimazione (132 KV e 380 KV);
- Pozzi d’acqua potabile e relative zone di rispetto / zone di tutela assoluta;
- Corso d’acqua del reticolo idrico minore e relativa fascia di rispetto;
- Impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione e relativa area di pertinenza.

2. Considerato l’alto valore paesaggistico ambientale del comune, al fine di promuovere un inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di riqualificazione urbanistico-architettonica, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, nei progetti si deve salvaguardare questa riconoscibilità, compatibilmente con quanto le attuali circostanze concretamente permettono e in analogia alle specifiche normative di riferimento riportate nel Titolo VII delle NdA del PTCP.



CAPITOLO I - AREE DEL SISTEMA URBANIZZATO ED EDIFICATO

Di seguito si riporta la normativa per gli interventi da effettuare nelle varie Aree del sistema urbanizzato ed edificato, suddivisa per articoli corrispondenti al tessuto urbano trattato.

ART. 14 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – EDIFICI INTERNI AL PTC

1. Queste Aree comprendono le parti di territorio che hanno conservato nel tempo la struttura dell'insediamento originario e che presentano valenze morfologiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di essere salvaguardate.
2. Sul territorio comunale si riconoscono i nuclei di antica formazione di Viganò di Sopra e di Viganò di Sotto. I perimetri dei NAF sono stati definiti attraverso una puntuale analisi del patrimonio edilizio esistente, riportata negli elaborati [QC 7](#), [QC 8](#), [QC 9](#), [QC 10](#) e [QC 11](#) del Documento di Piano. Tale analisi è stata condotta anche attraverso l'esame della cartografia IGM in scala 1:25.000 di prima levatura, così come previsto dal P.T.R.

Gli edifici interni al PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone sono quelli individuati nell'elaborato [QC12](#) del Documento di Piano.

3. Sono stati esclusi dal perimetro dei NAF alcuni fabbricati confinanti con tali comparti ma "regolati" separatamente in quanto classificabili in categorie maggiormente appropriate: è il caso di edifici destinati a Servizi e, come tali, rientranti nel Piano dei Servizi, o ricompresi nelle aree di valore paesaggistico e/o ambientale e/o monumentale e/o storico del presente Piano delle Regole.
4. Sugli edifici presenti nei "vecchi nuclei" e nel PTC generalmente è consentito l'intervento edilizio diretto. L'elaborato [PR2](#) individua le classi di detti edifici.
 - 4.1. Classe 1^a: Restauro e Risanamento Conservativo.

Rientrano in questa classe gli edifici o parte di edificio di particolare interesse su



cui sono ammessi solo interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall'esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, e il recupero degli elementi architettonici originari eventualmente nascosti o mascherati in strutture o tamponamenti successivi.

Le pertinenze non edificate, quali cortili interni, chiostrini o altro, che non abbiano una specifica destinazione d'uso fanno parte integrante dell'edificio e quindi sono soggette al medesimo restauro e risanamento conservativo.

I progetti riguardanti detti edifici, oltre alla documentazione prevista dalle leggi e regolamenti in materia, devono contenere:

- a) rilievo materico dello stato di fatto con la specifica di eventuali interventi in periodi diversi e l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente piante, sezioni, alzati esterni e, quando necessari, interni;
- b) relazione dettagliata che indichi le caratteristiche tecnologiche dei materiali esistenti e di quelli che si intendono impiegare.

4.2. Classe 2^a: Ristrutturazione Edilizia senza Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio privi di particolare rilevanza storica-architettonica. Si tratta infatti di fabbricati che sono stati profondamente rimaneggiati in epoca recente, e solo nel loro insieme descrivono il carattere originario del luogo. Per essi sono ammessi solo interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ossia quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

4.3. Classe 3^a: Ristrutturazione Edilizia con Demolizione e Ricostruzione.

Rientrano in questa classe gli edifici o parti di edificio secondari destinati ad uso accessorio o ad edilizia fortemente rimaneggiata e pressoché priva di strutture



originali recuperabili. Per essi sono ammessi gli stessi interventi della classe 2^a, con l'aggiunta della demolizione e successiva ricostruzione nei limiti di sagoma, volume e sedime originari.

5. La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa. Essa è spesso necessaria per interventi di adeguamento tecnologico e per ripristini dell'involucro dell'edificio.
6. Alcuni edifici, in considerazione della situazione di particolare interesse (non solo storico), sono assoggettati a pianificazione attuativa preventiva. Ciò affinché siano effettuati interventi mirati su una edilizia gravemente degradata e per evitare azioni sconcordate.
7. Sono inoltre assoggettati a pianificazione attuativa preventiva gli interventi previsti al [precedente art. 5.2](#). A tal fine si stabilisce che i fabbricati e le aree ricomprese nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione sono da considerare "*Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente*" ai sensi dell'art. 27, comma 1, della L. 457/78.
8. In caso di Piano di Recupero è necessario adempiere a quanto indicato al [precedente art. 5.3](#) in ordine alla cessione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
9. I Piani di Recupero degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza possono essere attuati anche attraverso unità minime di intervento, ai sensi dell'art. 28, comma 1, della L. 457/78.
10. A prescindere da quanto indicato ai [precedenti punti 6 e 7 del presente articolo](#), ai sensi del combinato disposto art. 30, comma 1, della L. 457/78 e art. 12, comma 4, L.R. 12/05 possono presentare un Piano di Recupero i proprietari di immobili ricadenti nei NAF rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno la metà del valore degli immobili interessati, risultante al momento della presentazione del Piano; detti proprietari devono costituirsi in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano di Recupero, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002.
11. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera A](#).



12. Indici urbanistici:

Si confermano la Superficie Coperta, l'Indice di Copertura, la Superficie Lorda, l'Altezza Reale, il Volume Urbanistico e le Distanze, calcolate come disposto ai [precedenti artt. 6 e 7](#). Sono altresì confermati tutti i parametri edilizi dei Piani Attuativi approvati entro la data di adozione del presente P.G.T. per un periodo pari a quello di validità della relativa convenzione.

A parziale deroga di quanto suindicato e a prescindere dalla classe di intervento indicata nell'elaborato PR2, possono essere autorizzati interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici preceduti da pianificazione attuativa preventiva (Piano di Recupero) anche con previsione di diverse disposizioni plano-volumetriche, nel rispetto assoluto del volume preesistente, laddove comprovate necessità di sicurezza o di carattere funzionale e igienico-sanitario lo rendano opportuno ad insindacabile giudizio del comune. In tali casi, quindi, possono essere realizzati fabbricati a maggior distanza dal ciglio stradale rispetto alla preesistente (ad esempio per garantire la fruibilità dei percorsi pubblici) o più alti rispetto agli originari (ad esempio per evitare disallineamenti consistenti tra le coperture contigue).

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici, preceduti da pianificazione attuativa preventiva (Piano di Recupero), è possibile effettuare un incremento di SL fino a mq 20, e comunque nel limite massimo del rapporto di copertura del 15% della SCOP del fabbricato oggetto di ampliamento, per comprovate necessità di carattere funzionale e/o igienico-sanitario.

13. Sono ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti ai fini abitativi solo nei casi in cui non apportino modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dell'edificio esistente.

14. Tutti gli interventi che interessano, totalmente o parzialmente, le parti esterne delle costruzioni devono avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, architettonici e morfologici.

A tal fine qualunque intervento edilizio deve avvenire nel rispetto più rigoroso delle tipologie, dei materiali, dei colori e delle finiture trasmessi dalla tradizione locale.

A titolo esemplificativo si indicano le tecnologie che preferibilmente devono essere adottate negli interventi sugli edifici dei Nuclei di antica Formazione e interni al PTC.

14.1. Coperture.



Sono privilegiate coperture a tetto inclinato con manto in coppi vecchi o di colore rosso scuro.

Sono esclusi sottogronda piani in cemento armato.

Canali e pluviali devono avere sviluppo curvo e devono essere in lamiera verniciata o in rame.

Sono ammessi lucernari o aperture nelle falde del tetto purché limitati nel numero e nella dimensione.

14.2. Intonaci e colori delle facciate.

Sono esclusi gli intonaci plastici ed ogni tipo di rivestimento di facciata, soprattutto in ceramica.

Sono ammesse zoccolature in pietra in lastra solo se lavorate a taglio di sega, a bocciarda, alla punta, con esclusione della posa ad “opus incertum”.

14.3. Infissi.

Sono esclusi gli avvolgibili di qualsiasi materiale.

Per le ante dei serramenti sono esclusi i profili in alluminio anodizzato oro, bronzo, naturale e le sue sfumature.

Sono escluse le inferriate in profili di alluminio e quelle in legno o in ferro che non siano a disegno semplice e tradizionale.

Porte e portoni esterni dovranno essere in legno trattato con verniciatura o lucidatura opaca.

14.4. Contorni – davanzali – soglie.

Sono esclusi contorni in marmo o pietra artificiale in lastra posti di coltello sulle spalle delle finestre e dei portoni.

Davanzali e soglie dovranno essere in pietra locale bocciardata o piano sega, salvo restauri di elementi originali preesistenti.

14.5. Balconi e logge.

Possono essere conservati quelli esistenti in pietra o in legno; è ammessa la formazione di nuovi balconi solo in caso di demolizione e ricostruzione e nei Piani di Recupero.

Sono escluse le ringhiere in profili di alluminio e quelle in legno o in ferro che non siano a disegno semplice e tradizionale.

14.6. Spazi esterni al piano terra – cotili – androni.

Pavimentazioni preferibilmente a lastre piane a superficie ruvida o acciottolato,



quando possibile non a copertura totale, ma a corsie, zone, ecc. ..., lasciando spazi per tappeti erbosi e piantumazioni.

14.7. Insegne.

E' vietato qualunque tipo di insegna ai piani superiori; le insegne dovranno essere contenute nelle luci di vetrina o ingresso.

15. Sono vietati:

15.1. Gli interventi che determinano la creazione di nuovi corpi scale, ancorché coperti, esterni all'edificio.

15.2. Gli interventi che determinano l'aumento del numero dei piani, eccezion fatta nei casi di interventi comportanti la demolizione e ricostruzione o preceduti da Piano di Recupero.

15.3. Le nuove aperture sui prospetti degli edifici esistenti assoggettati alla classe 1^a d'intervento; su tali edifici è ammessa esclusivamente la razionalizzazione delle aperture, da valutare nell'ambito di un intervento almeno a scala di alloggio, nel rispetto dei pieni e dei vuoti esistenti e originari.

15.4. La realizzazione all'interno delle corti di ogni tipo di manufatto o costruzione emergente dalla quota naturale del terreno, compreso le recinzioni.

15.5. I cambi di destinazione d'uso degli edifici agricoli in località Bandagera interni al Parco di Montevicchia e Valle del Curone identificati col n. E16 e E17 nella Tav. QC12.

ART. 15 AREE RESIDENZIALI INTENSIVE

1. Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di un'edilizia residenziale di tipo denso.
2. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.
3. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera A.](#)
4. Indici urbanistici:
Nuovi interventi su aree libere o su aree con patrimonio edilizio esistente che non satura l'area



$IC \leq 2/5$ di SF o ST

IF o IT = 1,30 mc/mq di SF o ST

AU \leq 10,50 mt

Interventi su aree ricomprese in pianificazioni attuative vigenti approvate prima della data di adozione del presente P.G.T.

In tali casi si applicano gli indici urbanistici indicati nella pianificazione attuativa approvata, previo verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi della convenzione. Decorso il periodo di validità della pianificazione si applicano le presenti norme.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l'area

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche NON fedele del fabbricato originario; in tal caso è possibile mantenere la volumetria preesistente calcolata come all'[art. 6.4](#) della presente normativa.

ART. 16 AREE RESIDENZIALI ESTENSIVE

1. Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di un'edilizia residenziale di tipo rado.
2. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.
3. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera A](#).
4. Indici urbanistici:

Nuovi interventi su aree libere o su aree con patrimonio edilizio esistente che non satura l'area

$IC \leq 1/3$ di SF o ST

IF o IT = 0,80 mc/mq di SF o ST

AU \leq 7,50 mt

Interventi su aree ricomprese in pianificazioni attuative vigenti approvate prima della data di adozione del presente P.G.T.

In tali casi si applicano gli indici urbanistici indicati nella pianificazione attuativa approvata, previo verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi della convenzione. Decorso il periodo di validità della pianificazione si applicano le presenti norme.



Interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l'area

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche NON fedele del fabbricato originario; in tal caso è possibile mantenere la volumetria preesistente calcolata come all'[art 6.4](#) della presente normativa.

ART. 17 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E/O AMBIENTALE E/O MONUMENTALE E/O STORICO

1. Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di un'edilizia di valore paesaggistico e/o ambientale e/o monumentale e/o storico, o da immobili posti in posizione strategica nel territorio comunale. Esse devono essere mantenute a giardino opportunamente piantumato.
2. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia. Sono pure ammesse le nuove costruzioni da realizzare sotto la quota naturale del terreno che non determinano SL aggiuntive. Mentre non sono ammesse in nessun caso le nuove autorimesse da realizzare fuori terra.
3. In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione, anche con spostamenti di lieve entità rispetto alle posizioni attuali, nei limiti dell'altezza e della volumetria preesistente, nel rispetto assoluto dei valori naturali e delle alberature. Per spostamento di lieve entità si intende la ricollocazione dell'edificio oggetto di intervento su un sedime che, almeno in parte, si sovrappone con quello originario.
4. Per comprovate necessità di carattere funzionale e/o igienico-sanitario è possibile eseguire ampliamenti in aderenza al fabbricato nel limite del 15% del volume esistente e comunque non superiore a 100 mc.
5. Sono ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti ai fini abitativi solo nei casi in cui non apportino modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dell'edificio esistente.



6. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.

7. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera A](#).

8. Indici urbanistici:

Adeguamenti funzionali e/o igienico-sanitari ([comma 4 del presente articolo](#))

Volume Urbanistico aggiuntivo $\leq 15\%$ del Volume Urbanistico esistente e comunque non superiore a 100 mc

AU \leq esistente

Interventi su aree ricomprese in pianificazioni attuative vigenti approvate prima della data di adozione del presente P.G.T.

In tali casi si applicano gli indici urbanistici indicati nella pianificazione attuativa approvata, previo verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi della convenzione.

Decorso il periodo di validità della pianificazione si applicano le presenti norme.

ART. 18 AREE CON PRESENZA DI EDIFICI CON DIVERSA DESTINAZIONE

1. Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di un'edilizia di tipo mista residenziale-produttivo/commerciale, a volte poco compatibile con il tessuto urbano circostante.

2. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.

3. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera A](#).

4. Indici urbanistici:

Nuovi interventi su aree con patrimonio edilizio esistente che non satura l'area

IC $\leq 2/5$ di SF o ST

IF o IT = 1,30 mc/mq

AU $\leq 10,50$ mt

Interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l'area

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche NON fedele del fabbricato originario. Tuttavia in tale ultimo caso, al fine di eliminare quelle situazioni



di frammistione tipiche di queste aree, è possibile ricostruire fabbricati esclusivamente nel rispetto della destinazione e degli indici urbanistici indicati ai [commi 3 e 4 del presente articolo](#), nonché nel rispetto delle distanze indicate nel [precedente art. 7](#).

ART. 19 AREE PRODUTTIVE INTENSIVE E COMMERCIALI ALL'INGROSSO

1. Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di un'edilizia produttiva e commerciale all'ingrosso.
2. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.
3. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera C](#).
4. Indici urbanistici:

Nuovi interventi su aree libere o su aree con patrimonio edilizio esistente che non satura l'area

$IC \leq 1/2$ di SF o ST

$SL \leq 3/4$ di SF o ST

AU $\leq 11,00$ mt

Residenza

Nell'ambito della SIp effettivamente realizzata per l'attività ammessa dal presente articolo è possibile ricavare una sola residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% di detta SL e con un massimo di complessivi 150,00 mq.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l'area

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche NON fedele del fabbricato originario; in tal caso è possibile mantenere la superficie coperta e la superficie lorda preesistenti calcolata come all'[art 6.2](#) della presente normativa.

5. Nelle aree edificate con PIP, individuate approssimativamente con apposito simbolo grafico nella Tav. [PR1](#), non sono ammesse le nuove costruzioni, gli ampliamenti di Sc e le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzioni non fedeli. Sono tuttavia ammesse nuove SL aggiuntive da ricavare all'interno dei capannoni nel limite del 50% di quelle



esistenti alla data di adozione del presente PGT, salvo per le porzioni di fabbricato ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale.

ART. 20 AREE PRODUTTIVE SPARSE

1. Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di un'edilizia produttiva poco compatibile con il tessuto urbano circostante.
2. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.
3. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera C.](#)

4. Indici urbanistici:

Nuovi interventi su aree libere o su aree con patrimonio edilizio esistente che non satura l'area

IC \leq 2/5 di SF o ST

SL \leq 3/5 di SF o ST

AU \leq 7,50 mt

Residenza

E' consentita la realizzazione di una sola residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della SL realizzata per l'attività produttiva/commerciale con un massimo di complessivi 150,00 mq.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l'area

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche NON fedele del fabbricato originario. Tuttavia in tale ultimo caso, al fine di limitare quelle situazioni di incompatibilità con le aree circostanti, è possibile ricostruire fabbricati esclusivamente nel rispetto degli indici urbanistici indicati nel presente articolo e delle distanze indicate [nel precedente art. 7.](#)



ART. 21 AREE COMMERCIALI AL DETTAGLIO, TERZIARI E CON PRESENZA DI EDIFICI PER SOMMINISTRAZIONE CIBI E SPARSE

1. In queste aree si annovera la presenza di un'edilizia di tipo commerciale, terziaria e per somministrazione cibi e bevande.
2. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.
3. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera B](#).

4. Indici urbanistici:

Nuovi interventi su aree libere o su aree con patrimonio edilizio esistente che non satura l'area

$IC \leq 2/5$ di SF o ST

$SL \leq 3/5$ di SF o ST

$AU \leq 10,50$ mt

Interventi sul patrimonio edilizio esistente che satura l'area

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla vigente legislazione, compreso la demolizione e successiva ricostruzione anche NON fedele del fabbricato originario; in tal ultimo caso è possibile mantenere la superficie coperta e la superficie lorda di pavimento preesistenti calcolata come all'[art 6.2](#) della presente normativa.



CAPITOLO II - AREE DEL SISTEMA RURALE

PREMESSA

Considerato che gli ambiti agricoli strategici e gli ambiti a prevalente valenza paesistica del PTCP ricadono interamente nel sistema rurale del PGT (vd. **Tav. PR6**), ogni intervento da eseguire su queste aree deve prendere atto degli indirizzi di competenza contenuti negli artt. 56, 57, 58 e 60 delle Norme di Attuazione del PTCP, che si intendono parte integrante del presente strumento urbanistico generale.

ART. 22 AREE AGRICOLE

1. GENERALITA'

- 1.1. Le aree agricole sono destinate all'agricoltura e riservate all'esercizio delle attività agricole.
- 1.2. In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione delle attività agricole, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.
- 1.3. In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
- 1.4. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 1.5. Al fine di garantire un elevato grado di protezione di tali aree, peraltro interamente assoggettati al vincolo ambientale di cui alla parte III del D.Lgs. 42/04, i progetti



dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzii gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- idrologia superficiale;
- vegetazione;
- coltivazione;
- morfologia;
- visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti detti interventi in progetto (sia di nuova edificazione, che di ristrutturazione comportante la demolizione e successiva ricostruzione) dovranno essere accompagnati anche da:

- a) relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; detta relazione dovrà documentare tutti gli aspetti geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc...;
- b) documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- c) profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a mt 300,00;
- d) documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento.

Inoltre dovrà essere realizzata in sito la sagoma limite dei fabbricati in progetto. Nel caso di strutture complesse, detta procedura potrà essere sostituita dalla realizzazione di un plastico e di una simulazione fotorealistica.

2. DESTINAZIONE D'USO

2.1. Quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera D](#) della presente normativa.

3. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

3.1. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali).

3.2. E' fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.



- 3.3. Per le aree con presenza di alberature è ammesso il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.
- 3.4. Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:
- a) nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le disposizioni della normativa in materia;
 - b) nelle restanti parti solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.
- 3.5. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione del verde e nelle nuove piantumazioni (anche di siepi), sono preferibili le seguenti specie vegetali:

Nome Comune	Nome scientifico
<i>Acero campestre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Berretto da prete</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Biancospino comune</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Carpino bianco</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Ciliegio selvatico</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Farnia</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Frassino maggiore</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Maggiociondolo</i>	<i>Laburnum anagyroides</i>
<i>Nocciolo comune</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Ontano nero</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Pioppo bianco</i>	<i>Populus alba</i>
<i>Rovere</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Salice bianco</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Salicone</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Sambuco nero</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Tiglio selvatico</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Castagno</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Gelso bianco</i>	<i>Morus alba</i>
<i>Gelso nero</i>	<i>Morus nigra</i>
<i>Noce</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Pioppo cipressino</i>	<i>Populus nigra pyramidalis</i>
<i>Platano comune</i>	<i>Platanus hybrida</i>

- 3.6. E' vietato attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
- 3.7. Gli interventi di qualsiasi natura da eseguire sulle aree e sugli edifici ricompresi nel PTC del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone sono regolamentati dalla normativa e dall'azzonamento della L.R. 39/95 e delle varianti



al PTC del Parco Regionale e del Parco Naturale di Montevicchia e Valle del Curone (D.G.R. 31/10/2014, n. X/2581 e D.G.R. 27/07/2022, n. XI/6738), con particolare riferimento agli [artt. 30, 35 e 46](#).

4. OPERATORI

4.1. Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto che costituisce superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

5. LIMITI E CRITERI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

5.1. Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.;
- b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
- c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- d) limitatamente ai soggetti di cui al [precedente punto 4.1, lett b\) del presente articolo](#), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.



5.2. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al [presente punto 5](#) è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

5.3. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui al [successivo punto 6.8](#).

6. CRITERI E PARAMETRI EDILIZI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

6.1. Tutti i sottoelencati indici si applicano facendo riferimento alla [tavola QC 3](#) concernente l'uso agricolo dei suoli.

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato da terreni a coltura frutteto/orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, da terreni a bosco, pascolo o prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato da tutti gli altri terreni agricoli.

6.2. Nel computo dei suddetti volumi urbanistici realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; facendo riferimento all'intera superficie aziendale, esse comunque possono raggiungere l'indice di copertura del 40 per cento dei terreni con presenza di serre, il 20 per cento dei terreni a coltura frutteto/orto-floro-vivaistica specializzata e il 10 per cento dei rimanenti terreni.

6.3. Gli indici dei [precedenti punti 6.1 e 6.2 del presente articolo](#) sono incrementati del 20 per cento per le aziende esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T.

6.4. Per superficie aziendale si intendono le aree sulle quali il titolare dell'intervento dimostri la proprietà.

6.5. Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, salvo che questi siano già stati utilizzati per la realizzazione di edifici esistenti.

6.6. L'indice di fabbricabilità degli appezzamenti di terreno da accorpare non compresi



nel territorio comunale viene considerato al 50% di quelli previsti dai [precedenti punti 6.1 e 6.2 del presente articolo](#) in relazione alla coltura in atto al momento della richiesta di accorpamento.

- 6.7. Nelle “Aree destinate all’agricoltura” sui quali si prevede la nuova edificazione non potrà essere superato il rapporto di copertura del 30 per cento per i fabbricati residenziali e del 50 per cento per i fabbricati aventi diversa destinazione. Detti limiti non sono cumulabili.
- 6.8. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
- 6.9. Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:
- a) l’altezza urbanistica massima degli edifici non può superare i mt 7,50;
 - b) la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà non deve essere inferiore a mt 10,00;
 - c) la distanza minima tra i fabbricati non deve essere inferiore a mt 15,00;
- 6.10. Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali:
- a) la distanza minima da aree e da fabbricati esterni all'azienda deve essere almeno di mt 100,00;
 - b) l’altezza urbanistica massima dei fabbricati di norma è nel limite di mt 6,50, misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
 - c) la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
 - d) la distanza da altri fabbricati interni all’azienda non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.
- 6.11. Per i ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:
- a) l’altezza urbanistica massima dei fabbricati di norma è nel limite di mt 6,50, misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
 - b) la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 10,00; detta misura può essere ridotta in presenza di convenzione registrata e trascritta tra proprietari confinanti;



c) la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

6.12. Per serre fisse in costruzione metallica o altro tipo di struttura:

- a) l'altezza urbanistica massima di gronda non può superare i mt 4,00;
- b) la distanza minima dai limiti di proprietà è di almeno mt 10,00; detta misura può essere ridotta in presenza di convenzione registrata e trascritta tra proprietari confinanti;
- c) la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00;
- d) la dimensione massima dell'unità serra è fissata in mq 1.800,00. Qualora la dimensione del lotto consentisse coperture di maggiore superficie, queste dovranno essere scomposte in unità non superiori a mq 1.800,00 e fra un'unità e l'altra dovrà essere posta una distanza non inferiore a mt 10,00. Tale distanza può essere inferiore in caso di serre singole di minore dimensione ma accorpabili in unità la cui superficie complessiva non deve essere superiore a mq 1.800,00. La distanza fra unità come sopra costituite è fissata in mt 5,00.

6.13. Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e servizi annessi:

- a) l'altezza urbanistica massima dei fabbricati non può superare i mt. 6,50, misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- b) la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00; detta misura può essere ridotta in presenza di convenzione registrata e trascritta tra proprietari confinanti;
- c) la distanza minima dai fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

6.14. Distanza minima degli edifici agricoli dai corsi d'acqua e dalle strade:

- a) mt 20,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico minore specificamente individuato nell'apposita planimetria denominata **PR1** "Aree del Tessuto Urbano Comunale";
- b) mt 15,00 dalle strade comunali e consortili;
- c) mt 20,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

6.15. Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:

- a) mt 20,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico minore specificamente



individuato nell'apposita planimetria denominata **PR1** "Aree del Tessuto Urbano Comunale";

b) mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

7. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

7.1. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

7.2. I soggetti ricompresi nel **precedente punto 4 "Operatori"** possono eseguire sul patrimonio edilizio esistente anche interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione, ampliamento e recupero del sottotetto a fini abitativi; questi ultimi possono essere eseguiti esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 12/05 e comunque solo nei casi in cui non apportino modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dell'edificio esistente.

7.3. In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti è consentito previa individuazione di una quantità di aree proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

8. CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

8.1. A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno di norma essere eseguite con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

8.2. Possono essere ammesse soluzioni in variante a quelle sopraesposte per comprovate esigenze di carattere tecnico-impiantistiche e per il raggiungimento di livelli di contenimenti energetico migliorativo rispetto alle vigenti norme.

8.3. Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e



rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

9. CARATTERISTICHE DELLE RECINZIONI

9.1. Le recinzioni nelle Aree agricole saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.

9.2. A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle di cui all'elenco contenuto nel [punto 3.5 del presente articolo](#).

9.3. Qualora comprovate e documentate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti di altezza complessiva massima non superiore a mt 1,50.

9.4. Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione.

9.5. A prescindere da quanto sopra, è altresì consentita l'edificazione dei seguenti manufatti:

- a) recinzioni aventi le caratteristiche di cui al [presente punto](#), a delimitazione di edifici residenziali esistenti alla data di adozione delle presenti norme e loro aree di pertinenza;
- b) recinzioni aventi le suindicate caratteristiche, di superfici pari ad un massimo di 200,00 mq e contigue agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, a delimitazione di aree per orti e per ricovero animali domestici.

9.6. Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

10. CARATTERISTICHE DELLE SERRE MOBILI

10.1. Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura, cordoli o plinti di ancoraggio.

10.2. La posa di dette serre mobili è subordinata a preventiva comunicazione dell'interessato (non necessariamente agricoltore) al comune, che deve contenere



anche data di installazione del manufatto.

10.3. Le serre mobili devono essere posate a non meno di mt 5,00 dal confine di proprietà.

ART. 23 AREE CON PRESENZA DI EDIFICI NON PIU' DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

1. Queste aree, localizzate a margine di tessuto prevalentemente rurale, comprendono edifici e le relative aree di pertinenza di tipo per lo più residenziale, e quindi non più destinati all'agricoltura.
2. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia. Sono pure ammesse le nuove costruzioni da realizzare sotto la quota naturale del terreno che non determinano SL aggiuntive.
3. In caso di demolizione è ammessa la ricostruzione, anche con spostamenti di lieve entità rispetto alle posizioni attuali, nei limiti dell'altezza e della volumetria preesistente, nel rispetto assoluto dei valori naturali e delle alberature. Per spostamento di lieve entità si intende la ricollocazione dell'edificio oggetto di intervento su un sedime che, almeno in parte, si sovrappone con quello originario.
4. Sono ammessi anche gli ampliamenti di fabbricati da realizzare in aderenza a quelli esistenti nel limite di cui al [successivo punto 7](#).
5. In tali aree l'edificazione è consentita con intervento edilizio diretto.
6. Destinazione d'uso = quelle indicate all'[art. 8, punto 9, lettera A e lettera D](#).
7. Indici urbanistici:
Volume Urbanistico aggiuntivo \leq 15% del volume urbanistico esistente e comunque non superiore a 100 mc
SCOP aggiuntiva \leq 15% della SCOP esistente
AU \leq esistente



ART. 24 AREE A VALENZA AMBIENTALE E PAESISTICA DI RILIEVO LOCALE E/O DI NON TRASFORMAZIONE

1. Le aree a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale e/o di non trasformazione sono deputate ad assolvere un ruolo strategico indispensabile per lo sviluppo armonico ed equilibrato dell'intero territorio comunale. Esse garantiscono la conservazione delle ultime zone verdi nella loro funzione di spazi aperti e naturali, oltre che assicurare la permanenza della “materia prima” necessaria alla sopravvivenza dell'agricoltura: il terreno libero da edificazioni ed ogni altro manufatto (comprese le recinzioni).
Esse costituiscono inoltre un insostituibile presidio ambientale, un elemento di conservazione, fruizione e valorizzazione del paesaggio, un elemento di mitigazione/compensazione e contenimento degli effetti sull'ambiente indotti dalla presenza e dal funzionamento dell'urbanizzato esistente.
2. Nelle aree a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale è consentita la pratica agricola nei limiti previsti dal presente articolo.
3. E' viceversa esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, compreso le recinzioni, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria sulle aree agricole di cui al precedente [art. 22](#).
Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è ammessa solo la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e b), del D.P.R. 380/01.
4. Gli “Operatori” che possiedono i requisiti indicati all'[art. 22.4](#) possono realizzare le serre mobili stagionali aventi le caratteristiche definite al [punto 10 del medesimo articolo 22](#).
5. E' altresì consentita l'edificazione dei seguenti manufatti da parte di qualsiasi operatore:
 - 5.1. recinzioni, secondo i criteri e le caratteristiche stabiliti al precedente art. 22.9, a delimitazione di edifici residenziali esistenti nella medesima zona alla data di adozione delle presenti norme e loro aree di pertinenza;
 - 5.2. recinzioni aventi le suindicate caratteristiche, di superfici pari ad un massimo di 200,00 mq e contigue agli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti



norme, a delimitazione di aree per orti e per ricovero animali domestici.

Con l'eccezione di cui al [presente punto](#) non sono consentite altre forme di recinzione dei terreni, comprese quelle costituite da essenze naturali.

6. Sono auspicabili interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.

A tal fine in proposito si rimanda all'[art. 22.3.5](#).

ART. 25 AREE BOSCHIVE E BOScate

1. Nelle aree boschive e boscate è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria sulle aree agricole di cui al precedente [art. 22](#).
2. Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.
3. Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.
A tal fine si rimanda al [punto 3.5 dell'art. 22](#).
4. Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:
 - 4.1. Nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
 - 4.2. Nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente.
In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.
5. Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.



CAPITOLO III - AREE ASSOGGETTATE A VINCOLI SOVRAORDINATI

Tutto il territorio comunale è assoggettato a vincolo paesistico-ambientale ai sensi della Parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per effetto del D.M. 9 giugno 1967.

Pertanto ogni intervento che modifichi le condizioni dell'aspetto esteriore dei luoghi deve ottenere la preventiva autorizzazione da parte della competente autorità.

Oltre a tale vincolo ne sussistono ulteriori di varia natura, riportati sulla [Tav. PR1](#) ed elencati, unitamente alla rispettiva normativa, negli articoli che seguono.

ART. 26 EDIFICI VINCOLATI COME BENI CULTURALI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D.Lgs. 42/04

1. Nell'elaborato [PR1](#) sono individuati i principali immobili vincolati come beni culturali ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/04, desunti dagli atti reperiti.

A tali immobili, oltre alla normativa indicata nei precedenti capitoli I e II del presente TITOLO, sarà applicata la specifica legislazione di settore.

ART. 27 EDIFICI DI VALORE STORICO E/O PAESAGGISTICO

1. In tale fattispecie rientrano gli edifici che presentano caratteri di particolare valore storico e/o paesaggistico, individuati dal P.G.T. in conformità ai disposti contenuti nella parte III del D.Lgs. 42/04.
2. In essi sono vietati tutti gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione con demolizione e successiva ricostruzione; i recuperi di sottotetto ai fini abitativi sono ammessi solo nel caso in cui non modifichino l'altezza di gronda e di colmo, la pendenza delle falde,



nonché la quota dell'ultimo solaio orizzontale esistente; dovrà inoltre essere mantenuta la gronda esistente, ancorché in presenza di nuovi abbaini. La ristrutturazione edilizia è ammessa purché siano evitate modifiche tali da alterare le originarie caratteristiche architettoniche e morfologiche di pregio. Pertanto sono vietate le demolizioni di strutture, sia verticali che orizzontali, salvo per porzioni di esse che non soddisfino più i necessari requisiti di staticità.

ART. 28 TRATTI STRADALI DOVE EVENTUALI INSEDIAMENTI SONO DA CONSIDERARE IN CONTRASTO CON GLI INTERESSI DI TUTELA E PAESAGGISTICI – da PTCP e da PGT

1. In tale fattispecie rientrano i tratti stradali che presentano visuali libere di significativa estensione, su uno o su entrambi i lati.
2. Nelle porzioni di territorio ove compare la specifica simbologia che individua detti tratti stradali, e per una profondità di mt 300,00 dall'asse viario, sono vietate le realizzazioni di qualsiasi tipo che limitano la visuale e il godimento dello spazio aperto.

A tal fine:

- 2.1. le recinzioni ammesse dalla presente normativa devono avere altezza non superiore a mt 1,20 di cui almeno mt 0,90 di tipo trasparente; qualora esse siano integrate da siepe, quest'ultima non deve superare l'altezza della recinzione;
 - 2.2. le siepi, ancorché esistenti, devono essere mantenute ad un'altezza che non superi di mt 1,20 il piano della sede stradale.
3. In osservanza al disposto art. 21.4 delle Norme del PTCP, la fascia di cui al [comma 2](#) (di 300 mt), riportata nella [Tav. QC16](#), è riconosciuta come area di particolare interesse paesaggistico e considerata ambito di elevata sensibilità paesistica, in coerenza con le norme del PPR e con i Criteri regionali di cui alla DGR 27 dicembre 2007, n. VIII/6421, e quindi edificabile, laddove sia comunque consentito, limitatamente a progetti che incidono in modo contenuto rispetto a visuali libere di significativa estensione. Entro tali ambiti sono prioritariamente assicurate condizioni atte a ridurre l'interferenza dell'infrastruttura sulla connettività della rete ecologica e sulla biopermeabilità del



territorio provinciale.

4. Per altri tipi di intervento, piantumazione di alberature, serre stagionali, costruzioni di uso agricolo, o edificazioni in genere, purché ammessa dalla presente normativa, è richiesta puntuale progettazione tendente a dimostrare il rispetto del suindicato requisito di tutela.
5. Dalla suddetta normativa sono esclusi i fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. e le relative aree di pertinenza.

ART. 28 - Bis BENI ED EMERGENZE DI RILEVANZA PAESAGGISTICA – da PTCP

1. Il PGT assume gli stessi “Sistemi di particolare rilevanza geomorfologica” già individuati nella Tavola 2 - Quadro Strutturale del PTCP, condividendone l’obiettivo specifico di conservazione e di tutela dei caratteri morfologici e connotativi del territorio, nonché di prevenzione delle situazioni di potenziale rischio idrogeologico, che devono essere perseguiti attraverso i medesimi:

1.1. Indirizzi:

Negli interventi di trasformazione urbanistica e infrastrutturale occorre rispettare la struttura geomorfologica dei luoghi con particolare attenzione agli elementi di maggior rilievo quali solchi vallivi, paleoalvei, scarpate morfologiche, dossi morenici.

1.2. Prescrizioni:

Non sono consentiti, rispetto agli orli di terrazzo, interventi infrastrutturali e di nuova edificazione per una fascia sul ripiano terrazzato e per una fascia sul ripiano sottostante a partire rispettivamente dall’orlo della scarpata e dal piede della stessa; l’estensione delle suddette fasce è pari all’altezza della scarpata e comunque non inferiore all’altezza del manufatto in progetto.



ART. 28 - Ter TERRAZZAMENTI E PUNTI PANORAMICI

1. I terrazzamenti indicati nella [Tav. PR1](#), già riportati anche sulla [Tav. QC2](#), sono stati trasposti dalla cartografia del PTCP. In queste aree, qualora non siano di pertinenza di fabbricati esistenti alla data di approvazione del primo PTCP, è vietato eseguire trasformazioni improprie che limitino la leggibilità di tale particolare morfologia del territorio; in particolare è vietato eliminare le balze, sia esse naturali o costituite attraverso muri a secco (o analoghi).
2. Ai Punti Panoramici, introdotti da questo PGT, si applicano le medesime disposizioni di cui all'[art. 28, commi 1 e 2](#), della presente normativa.

ART. 29 FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Sono indicate con questa denominazione quelle aree che, pur restando di proprietà privata, sono destinate dal P.G.T. a costituire fasce di protezione del nastro stradale.
2. Esse sono destinate ad ampliamenti delle infrastrutture stradali esistenti o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali o ciclabili, a piantumazioni e sistemazioni a verde.
3. Queste aree sono inedificabili a tutti gli effetti, eccezion fatta per le recinzioni, cancelli e percorsi pedonali; per i manufatti già esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con eventuale demolizione e successiva FEDELE ricostruzione; il recupero del sottotetto a fini abitativi senza modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dell'edificio esistente.
4. E' ammessa l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, connessi al sistema viabilistico (pensiline, chioschi, ecc...) purché atti a soddisfare esigenze meramente temporanee e purché l'attuatore dell'intervento si assuma l'obbligo della rimozione a propria cura e spese e a semplice richiesta del proprietario dell'area o dell'autorità comunale.



5. E' pure ammessa la costruzione di manufatti completamente interrati sottostanti la quota naturale del terreno, che devono mantenere comunque una distanza minima di mt 5,00 dal ciglio della strada come definito all'art. 7 delle presenti Norme.

ART. 30 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. "All'interno della zona di rispetto cimiteriale vige il vincolo di inedificabilità discendente dall'art. 338 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 di edifici e manufatti che presentino caratteristiche d'incorporamento ed inamovibilità nel terreno ed è consentita solo la realizzazione di opere e servizi connessi con l'attività cimiteriale, compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo nel rispetto della normativa vigente e del RR n.4 del 14/06/2022".

ART. 31 RETE ELETTRICA NAZIONALE E DISTANZA DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (132 kV e 380 kV)

1. Nelle fasce di rispetto della rete elettrica nazionale è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, ad eccezione delle recinzioni.
Esse sono fissate in mt 38,00 e mt 19,00, rispettivamente per l'elettrodotto n. 310 e n. 455, per ciascuna parte dell'asse di percorrenza degli stessi; dette misure minime potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell'elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità per l'esposizione ai campi elettromagnetici, pari a 3 µT.
Sugli edifici esistenti, laddove consentito dalla presente normativa, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia. Sono viceversa sempre esclusi i recuperi di sottotetto ai fini abitativi.
2. La possibilità edificatoria degli immobili posti in prossimità delle linee a M.T. è soggetta



alle disposizioni del D.M. 29/05/2008, e comunque della normativa in materia.

ART. 32 POZZI D'ACQUA POTABILE E RELATIVE ZONE DI RISPETTO / ZONE DI TUTELA ASSOLUTA

1. Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, nella porzione di territorio in cui si annovera la presenza di pozzi d'acqua potabile sono stabilite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e fasce di rispetto.
2. Zona di tutela assoluta.
La zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio; pertanto in essa è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, compreso le recinzioni.
3. Fascia di rispetto.
All'interno delle zone di salvaguardia disciplinate dall'art. 94 del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 (Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) vigono i vincoli e i divieti ivi previsti nonché quanto disposto dalla DGR del 10/04/2003 n. 12693.

ART. 33 CORSO D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

1. Gli elaborati del P.G.T. individuano i corsi d'acqua del reticolo idrico minore con le relative fasce di rispetto. Tuttavia per gli interventi ammessi in tali aree si rimanda all'apposito studio redatto nell'ambito del P.G.T.



ART. 33 - BIS INVARIANZA IDRAULICA

1. Tutti gli interventi da realizzare sul suolo comunale devono essere redatti nel rispetto della normativa sull'invarianza idraulica di cui al Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017, come previsto dall'art. 58 bis della L.R. 12/2005.
2. Ricadendo il comune di Viganò nelle aree ad Alta criticità idraulica, il P.G.T. assume, come parte integrante e sostanziale, l'apposito studio di gestione del rischio idraulico, redatto contestualmente alla presente variante.

ART. 34 IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI A TECNOLOGIA CELLULARE E PER LA RADIOTELEVISIONE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

3. L'elaborato PR1 individua, con apposito simbolo grafico, un'area del territorio ove sono già insediati gli impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione, quali stazioni radio-base per servizi di telefonia mobile, antenne, parabole, ponti radio, impianti digitali mobili e similari.
4. Detta area viene confermata e resta l'unica sulla quale può essere esercitata tale funzione.
5. Gli interventi di tale tipo devono rispettare, oltre alla vigente legislazione in materia, il "Regolamento" comunale appositamente redatto.
6. Su tale area è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti, nonché la realizzazione di nuovi impianti. In ogni caso può essere realizzata una sola struttura su cui devono essere posizionati gli impianti di tutti gli operatori che ne facciano esplicita richiesta.
7. Nelle aree di pertinenza degli impianti esistenti per la telecomunicazione a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione (200 mt di raggio), ancorché collocati su territori di altri comuni contermini, la possibilità di edificare deve essere subordinata alla verifica dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità così come previsto dalla normativa in materia (ora D.P.C.M. 08/07/2003 – Limiti di esposizione della popolazione



a campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 KHz).



TITOLO IV - NORME SPECIALI

ART. 35 NORME DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DA PARTE DELLA PARCO DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONENELL'AMBITO DEL P.G.T. ORIGINARIO

1. Curare con particolare attenzione la tutela dell'assetto idraulico del torrente Lavandaia e la riqualificazione delle sue sponde, anche ai fini della salvaguardia delle eventuali residue presenze del Gambero di fiume.

ART. 36 NORME DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PARERE IN MERITO ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA DA PARTE DELLA PROVINCIA DI LECCO NELL'AMBITO DEL PGT ORIGINARIO

1. Nelle aree di trasformazione, riqualificazione e recupero, comprese fra il confine del SIC IT2030006 "Valle Santa Croce e Valle del Curone" e le Vie: della Vittoria, Leonardo Da Vinci, Guglielmo Marconi e Alcide De Gasperi, si prescrive di programmare la tempistica dei lavori di cantiere con inizio previsto in anticipo rispetto alla stagione riproduttiva dell'avifauna e della chiroterofauna.
2. Al di fuori delle aree del Sistema Urbanizzato ed Edificato si prescrive la piantumazione delle aree a verde e delle schermature delle aree residenziali, dei parcheggi e della viabilità, con essenze arboree ed arbustive autoctone, indicate dal Parco Regionale di Monteverchia e Valle del Curone.
3. Si prescrive l'esecuzione di specifici e preventivi sopralluoghi atti a verificare, all'interno



degli edifici oggetto di recupero, la presenza di chiroterofauna, nonché la richiesta di parere in merito al Parco di Montevecchia e Valle del Curone.

4. Prescrivere la tutela dell'assetto idraulico del Torrente Lavandaia e la riqualificazione delle sue sponde, anche ai fini della salvaguardia delle eventuali residue presenze del Gambero di fiume.

ART. 37 NORME DERIVANTI DALL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI CONTENUTE NELLO STUDIO DI INCIDENZA NELL'AMBITO DEL P.G.T. ORIGINARIO

1. Gli interventi di qualsiasi natura da eseguire nelle aree esterne al perimetro del Parco di Montevecchia e Valle del Curone, ma interne alla delimitazione del SIC IT2030006 "Valle Santa Croce e Valle del Curone" devono essere preceduti da apposita Valutazione di Incidenza.

ART. 38 AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. All'interno delle aree di rischio archeologico qualsiasi intervento che comporti manomissioni del sottosuolo, anche se di lieve entità, deve essere comunicato al settore Archeologia della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Dovrà essere trasmesso, con un preavviso minimo di 30 giorni, uno stralcio della documentazione progettuale sufficiente a valutare l'incidenza dell'intervento di scavo sul sottosuolo, e pertanto comprendente una breve descrizione dell'intervento stesso, la sua localizzazione cartografica, una planimetria e una sezione comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.



2. Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, deve essere denunciato entro 24 ore alla competente Soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.