



# Comune di Ozzero

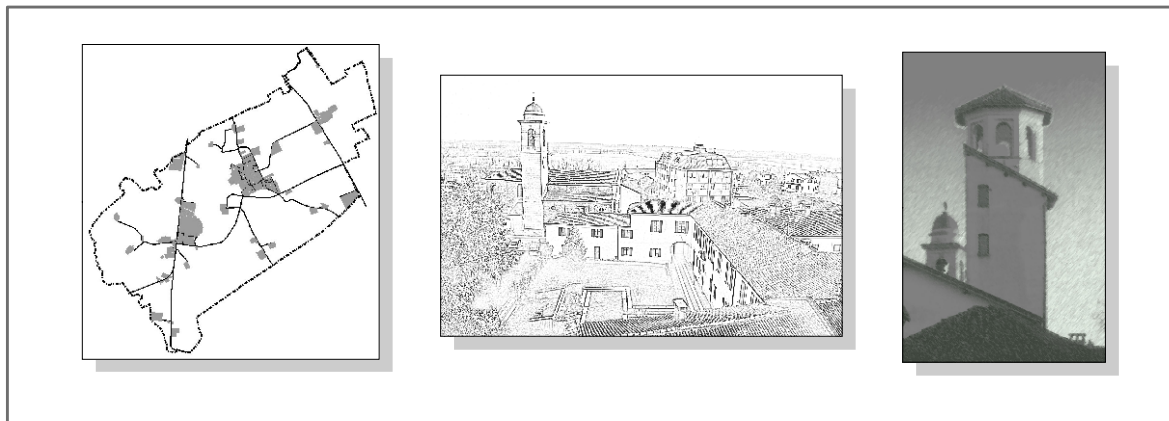
( Provincia di Milano)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio 11 Marzo 2005 n° 12

### **PIANO DELLE REGOLE**

ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI



*Il Sindaco*

**Chiodini Willie**

*Il Segretario*

**Dott. Pepe Paolo**

*Il Responsabile del procedimento*

**Geom. Barrella Roberto**

Coordinatore ed estensore del P.G.T.

**Arch. Giuseppe Barra**

Collaboratori estensori del Piano

**Arch. Meroni Laura**

**Arch. Panzini Manuela**

**Pian. Molinari Alessandro**

Referente scientifico V.A.S.

**Arch. Giorgio Baldizzone**

Adottato ....../.....

Parere di Compatibilità P.T.C.P.

...../.....

Approvato ....../.....



Base cartografica: Rilievo Aerofotogrammetrico 2005

ELABORATO

PIANO DELLE REGOLE  
NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

DATA: MARZO 2011

AGGIORNAMENTO:  
SETTEMBRE 2011

TAVOLA  
N°



## Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

<b>Art. 1 -</b>	<b>Contenuto e finalità del Piano delle regole.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 2 -</b>	<b>Coordinamento del Piano delle Regole con altri documenti del PGT.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 3 -</b>	<b>Adeguamento alla normativa vigente.....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 4 -</b>	<b>Attuazione del Piano delle Regole.....</b>	<b>7</b>
	4.1 - Generalità	
	4.2 - Permesso di costruire convenzionato	
	4.3 - Piani Attuativi	
	4.3.1 – Contenuti dei Piani Attuativi	
	4.3.2 - Convenzione dei Piani attuativi	
	4.4 – Programmi integrati di intervento	
<b>Art. 5 -</b>	<b>Efficacia dei titoli abitativi e deroghe.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 6 -</b>	<b>Definizione dei parametri e degli indici edilizi.....</b>	<b>14</b>
	6.1. – Parametri urbanistici, edilizi ed ecologici	
	6.2 - Indici urbanistici ed edilizi	
<b>Art. 7 -</b>	<b>Definizione delle destinazioni d’uso e criteri per le modifiche delle destinazioni d’uso in atto.....</b>	<b>19</b>
	7.1 – Indicazioni generali	
	7.2. – Definizione degli usi urbani	
	A) - Residenza	
	B) - Attività economiche	
	C) - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	
	7.3. – Mutamenti delle destinazioni d’uso	
	7.4. – Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato	
<b>Art. 8 -</b>	<b>Aree di pertinenza.....</b>	<b>28</b>
<b>Art. 9 -</b>	<b>Edifici in contrasto con le norme del P.G.T.....</b>	<b>28</b>
<b>Art. 10 -</b>	<b>Distanze.....</b>	<b>29</b>
	10.1. - Premessa	
	10.2. - Distanze minime De – Distanza tra i fabbricati	
	10.3. – Distanze minime De – Distanza dai confini di proprietà	
	10.4. - Distanze minime Ds - Distanza dal ciglio della strada	
	10.5. – Distanza per fabbricati inclusi in piani attuativi	
<b>Art. 11 -</b>	<b>Impianti per la distribuzione di carburanti.....</b>	<b>31</b>
<b>Art. 12 -</b>	<b>Viabilità.....</b>	<b>33</b>
<b>Art. 13 -</b>	<b>Parcheggi di pertinenza.....</b>	<b>34</b>
<b>Art. 14 -</b>	<b>Tutela e sviluppo del verde.....</b>	<b>36</b>
<b>Art. 15 -</b>	<b>Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....</b>	<b>38</b>
<b>Art. 16 -</b>	<b>Disposizioni in materia di contenimento energetico.....</b>	<b>39</b>

## Titolo II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### **CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI**

<b>Art. 17 -</b>	<b>Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti.....</b>	<b>40</b>
<b>Art. 18 -</b>	<b>Criteri di determinazione dell’edificabilità nelle zone del tessuto consolidato.....</b>	<b>40</b>
	20.1. – Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti	
	20.2. – Derogabilità del rapporto di copertura	

### **CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE**

<b>Art. 19 -</b>	<b>Centro storico e nuclei di antica formazione.....</b>	<b>41</b>
------------------	--	-----------

<b>Art. 20 - Destinazioni d'uso ammesse</b> .....	41
20.1 – Residenza in genere	
20.1.1. – Locali interrati o seminterrati	
20.1.2. – Piano terreno	
20.1.3. – Piani superiori	
20.1.4. – Sottotetti abitabili	
20.2. – Edifici accessori alla residenza	
20.3. – Edifici pubblici e/o di interesse collettivo	
20.4 – Aree scoperte private	
<b>Art. 21 - Modalità di attuazione</b> .....	43
<b>Art. 22 - Unità minime di riferimento per gli interventi e indicazioni generali per la presentazione dei progetti</b> .....	44
24.1. – Comparti di riferimento	
24.2. – Unità minima di intervento edilizio	
24.3. – Unità minima di pianificazione attuativa urbanistica	
<b>Art. 23 - Norme generali sugli interventi</b> .....	45
24.1. – Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione	
24.2. – Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo	
<b>Art. 24 – Modalità di intervento</b> .....	47
24.1. – Grado di intervento (G1)	
24.2. – Grado di intervento (G2)	
24.3. – Grado di intervento (G3)	
24.4. – Grado di intervento (G4)	
24.5. – Grado di intervento (G5)	
24.6. – Grado di intervento (G6)	
24.7. – Nuove costruzioni: sopralzi	
24.8. - Ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa	
<b>Art. 25 – Prescrizioni edilizie</b> .....	53
25.1 - Eliminazione superfetazioni	
25.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti	
25.2.1. – Mantenimento delle caratteristiche morfologiche	
25.2.2. – Elementi tipologici e morfologici da conservare	
25.2.3. – Edifici da studiare unitariamente	
<b>Art. 26 - Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici</b> .....	55
<b>Art. 27 - Aree verdi private: parchi, giardini e orti</b> .....	55
<b>Art. 28 - Parcheggi ed autorimesse</b> .....	55
<b>Art. 29 – Criteri e procedimenti specifici</b> .....	57

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

<b>Art. 30 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale</b> .....	59
<b>Art. 31 - Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico (RRM)</b> .....	59
31.1 - Definizioni	
31.2 – Destinazioni d'uso	
31.3 – Modalità di intervento	
31.4 – Categorie di intervento	
31.5 – Indici e parametri edilizi e urbanistici	
31.6 – Recupero sottotetto	
31.7 – Norme particolari	
<b>Art. 32 - Ambiti edificati connotati da disegno urbano unitario (IR 1.1)</b> .....	62
32.1 - Definizioni	
32.2 – Destinazioni d'uso	
32.3 – Modalità di intervento	

32.4 –	Categorie di intervento	
32.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
32.6 –	Recupero sottotetto	
32.7 –	Norme particolari	
<b>Art. 33 -</b>	<b>Ambiti edificati costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati (IR 1.2)</b>	<b>64</b>
33.1 -	Definizioni	
33.2 –	Destinazioni d'uso	
33.3 –	Modalità di intervento	
33.4 –	Categorie di intervento	
33.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
33.6 –	Recupero sottotetto	
33.7 –	Norme particolari	
<b>Art. 34 -</b>	<b>Ambiti residenziali di completamento (A.R.C. 2.1)</b>	<b>65</b>
34.1 -	Definizioni	
34.2 –	Destinazioni d'uso	
34.3 –	Modalità di intervento	
34.4 –	Categorie di intervento	
34.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
34.6 –	Recupero sottotetto	
34.7 –	Norme particolari	
<b>Art. 35 -</b>	<b>Ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano (A.S.R.)</b>	<b>67</b>
35.1 -	Definizioni	
35.2 –	Destinazioni d'uso	
35.3 –	Modalità di intervento	
35.4 –	Categorie di intervento	
35.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
35.6 –	Recupero sottotetto	
35.7 –	Norme particolari	
<b>Art. 36 -</b>	<b>Ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi</b>	<b>70</b>
<b>Art. 37 -</b>	<b>Insedimenti a destinazione mista produttiva e terziaria esistenti (I.P.M.)</b>	<b>70</b>
<b>Art. 38 -</b>	<b>Insedimenti a destinazione produttiva esistenti (I.P.E.)</b>	<b>72</b>
38.1 -	Definizioni	
38.2 –	Destinazioni d'uso	
38.3 –	Modalità di intervento	
38.4 –	Categorie di intervento	
38.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
38.6 –	Norme particolari	
<b>Art. 39 -</b>	<b>Ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (I.P.C.)</b>	<b>74</b>
39.1 -	Definizioni	
39.2 –	Destinazioni d'uso	
39.3 –	Modalità di intervento	
39.4 –	Categorie di intervento	
39.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
39.6 –	Norme particolari	
<b>Art. 40 -</b>	<b>Ambiti IP C* Ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente (piani adottati o approvati)</b>	<b>76</b>
<b>Art. 41 -</b>	<b>Ambiti destinati alle attività del settore terziario</b>	<b>76</b>
<b>Art. 42 -</b>	<b>Insedimenti per attività terziarie, commerciali e direzionali esistenti ed a completamento del tessuto urbano consolidato (I.T.E.)</b>	<b>77</b>
42.1 -	Definizioni	
42.2 –	Destinazioni d'uso	
42.3 –	Modalità di intervento	
42.4 –	Categorie di intervento	
42.5 –	Indici e parametri edilizi e urbanistici	
42.6 –	Norme particolari	

<b>Art. 43 – Ambiti di completamento destinati ad insediamenti terziari e commerciali assoggettati ad interventi di pianificazione coordinata (I.T.C.)</b> .....	79
43.1 - Definizioni	
43.2 – Destinazioni d’uso	
43.3 – Modalità di intervento	
43.4 – Categorie di intervento	
43.5 – Indici e parametri edilizi e urbanistici	
43.6 – Norme particolari	

#### **CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA**

<b>Art. 44 - Ambiti agricoli</b> .....	81
<b>Art. 45 - Aree incluse entro il perimetro della “zona IC” del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Ticino</b> .....	81
<b>Art. 46 - Zone EA1 “aree produttive agricole”</b> .....	82
46.1 - Definizioni	
46.2 – Destinazioni d’uso	
46.3 – Modalità di intervento	
46.4 – Categorie di intervento	
46.5 – Indici e parametri edilizi e urbanistici	
46.6 – Norme particolari	
<b>Art. 47 - Zone EA2 “aree agricole periurbane”</b> .....	88
47.1 - Definizioni	
47.2 – Destinazioni d’uso	
47.3 – Modalità di intervento	
47.4 – Categorie di intervento	
47.5 – Indici e parametri edilizi e urbanistici	
47.6 – Norme particolari	
<b>Art. 48 - Zone EAP “aree agricole di valenza paesaggistica in prossimità del tessuto urbano”</b> .....	92
48.1 - Definizioni	
48.2 – Destinazioni d’uso	
48.3 – Modalità di intervento	
48.4 – Categorie di intervento	
48.5 – Norme particolari	
<b>Art. 49 - Edifici non agricoli esistenti nel territorio extra-urbano”</b> .....	97

#### **CAPO V - AREE PER LE INFRASTRUTTURE DI MOBILITA’ E LE ATREZZATURE TECNOLOGICHE**

<b>Art. 50 - Aree destinate alla mobilità</b> .....	98
50.1 - Zone destinate alla viabilità	
50.2 - Aree per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF)	
<b>Art. 51 - Aree per impianti tecnologici</b> .....	99
<b>Art. 52 - Infrastrutture per telecomunicazioni</b> .....	99
<b>Art. 53 - cabine di trasformazione dell’energia elettrica</b> .....	99

#### **CAPO VI - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE**

<b>Art. 54 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale</b> .....	100
54.1 - Definizioni	
54.2 – Destinazioni d’uso	
54.3 – Modalità di intervento	
54.4 – Edificabilità	
54.5 – Norme particolari	

### **Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

<b>Art. 55 - Fasce di rispetto e vincoli di in edificabilità cimiteriale, stradale, ferroviaria, fluviale, dei pozzi di captazione dell'acqua</b> .....	101
55.1 - Zone e limite di rispetto cimiteriale	
55.2 - Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale	
55.3 - Limite di rispetto ferroviario	
55.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi	
55.5.1 - Zone di rispetto degli elettrodotti e gasdotti	
55.5.2 - Zone di rispetto degli oleodotti	
55.6 – Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	
55.7 – Fascia di rispetto degli impianti di depurazione	
<b>Art. 56 - Aree interessate dalla pianificazione diretta del P.T.C.P. del Parco</b> .....	107
<b>Art. 57 - S.I.C.: Siti di Importanza Comunitaria (art.11 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco naturale)</b> .....	108
57.1 - Generalità	
57.2 – Prescrizioni del P.G.T.	
<b>Art. 58 - Zone di protezione speciale (art.10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco naturale)</b> .....	108
58.1 - Generalità	
58.2 – Prescrizioni del P.G.T	
<b>Art. 59 - Aree a vincolo paesaggistico</b> .....	109
<b>Art. 60 - Rete ecologica</b> .....	109
60.1 – Generalità	
60.2 – Corridoi ecologici	
60.3 – Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica	
<b>Art. 61 - Aree a vincolo archeologico</b> .....	112
<b>Art. 62 - Aree a rischio di incidente rilevante</b> .....	112
62.1 – Definizione delle aree di danno e analisi della compatibilità territoriale e ambientale	
62.2 – classificazione del deposito e del territorio interessato	
62.3 – Analisi della compatibilità territoriale e ambientale	
<b>Art. 63 - Fattibilità geologica delle azioni di piano</b> .....	115

### **Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE**

<b>Art. 64 - Tutela dei beni ambientali e paesaggistici</b> .....	116
<b>Art. 65 - Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi</b> .....	117
<b>Art. 66 - Tutela ambientale e paesistica</b> .....	117
<b>Art. 67 - Tutela degli elementi naturali</b> .....	119
<b>Art. 68 - Tutela degli elementi seminaturali antropici</b> .....	119
<b>Art. 69 - Zone di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale</b> .....	119

### **Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

<b>Art. 70 - Aree non soggette a trasformazione</b> .....	121
---	-----

## Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art.1

#### CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

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

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

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

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

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

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

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

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di attuazione
- Tav. PR.01 – CS CENTRO STORICO: *Evoluzione insediativi storica* (scala 1:1.000)
- Tav. PR.02 – CS CENTRO STORICO: *destinazioni d'uso piano terreno.* (scala 1:1.000)
- Tav. PR.03 – CS CENTRO STORICO: *destinazioni d'uso piani superiori.* (scala 1:1.000)
- Tav. PR.04 – CS CENTRO STORICO: *Tipologie edilizie* (scala 1:1.000)
- Tav. PR.05 – CS CENTRO STORICO: *Spazi aperti* (scala 1:1.000)
- Tav. PR.06 – CS CENTRO STORICO: *Valenze storico architettoniche* (scala 1:1.000)
- Tav. PR.07 - CS prescrizioni di intervento (scala 1:1.000)
- Tav. PR.08 – Piano paesistico comunale (a – b) (scala 1:5.000)
- Tav. PR.09 – Carta della disciplina delle aree (a – b) (scala 1:5.000)
- Tav. PR.10 – Carta della disciplina delle aree dettaglio urbano (a – f) (scala 1:2.000)
- Tav. PR.11 – Carta della sensibilità dei luoghi (a – b) (scala 1:5.000)

### Art. 2

#### COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT

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

### **Art. 3**

#### **ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE**

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

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

### **Art. 4**

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

**4.1.** Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) Piani (urbanistici) Attuativi di iniziativa pubblica;
- b) Piani (urbanistici) Attuativi di iniziativa privata.

Le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici di cui al precedente punto a) e punto b), una volta approvati gli stessi e stipulate – nel caso – le relative convenzioni, verranno attuate mediante Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività, ove consentito dalle disposizioni vigenti).

- c) Interventi edilizi diretti soggetti a semplice Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), non proceduti da pianificazione attuativa.
- d) Programmi integrati di intervento (PII) nei casi ammessi dalla vigente legislazione urbanistica, qualora le norme dettate per le singole aree dal Piano delle Regole non siano sufficienti a consentire una riqualificazione urbanistica complessiva di una zona edificata sia in termini di assetto edificato che di infrastrutture e servizi

La preventiva pianificazione attuativa è obbligatoria nei seguenti casi:

- a) per gli ambiti appositamente perimetrali nelle tavole del Piano delle Regole;
- b) per gli interventi classificabili nella categoria di intervento di "ristrutturazione urbanistica" ricedenti in qualunque ambito del territorio comunale.

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli Interventi edilizi diretti sono subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica:

- qualora di tratti di interventi di demolizione e ricostruzione (anche attuata in forza di titolo abilitativi per "ristrutturazione edilizia" allorché ricadenti nel Nucleo di antica formazione;
- qualora siano relativi a nuova costruzione interessante anche solo parzialmente un'area – in qualunque ambito ubicata – pari o superiore a 5.000 mq;
- qualora comportino mutamenti di destinazioni d'uso di edifici esistenti (o di parti di edifici, purché costituenti una propria unità funzionale, connessi all'effettuazione di opere edilizie (con esclusione di quelle di sola manutenzione ordinaria), a favore di destinazione d'uso diverse dalla residenza;
- qualora, con effettuazione di opere edilizie (escluse quelle di sola manutenzione ordinaria e straordinaria), comportino il riutilizzo a favore di destinazioni d'uso diverse dalla residenza di edifici esistenti dismessi da almeno cinque anni;
- qualora comportino la nuova costruzione o l'ampliamento (incluso il sopralzo) di strutture destinate ad attività produttive secondarie (industrie e artigianato produttivo) suscettibili di comportare disagi e molestie, in particolare a causa di rumori o del traffico generato, o suscettibili di causare inquinamento ambientale;

- qualora comportino la nuova costruzione o l'ampliamento (incluso il sopralzo) di strutture destinate ad attività terziarie, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di intrattenimento e svago, ricettive, direzionali, suscettibili – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – di comportare disagi e molestie, in particolare a causa di rumori (anche in relazione agli orari di svolgimento delle attività) o del traffico generato;
- qualora si renda necessario – a giudizio dell'autonomia comunale – l'adeguamento degli spazi pubblici;
- qualora si tratti di interventi comportanti la suddivisione in lotti di complessi industriali, per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale;
- qualora l'obbligo della convenzione sia espressamente e specificatamente stabilito dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione.

La suddetta convenzione urbanistica disciplina l'intervento nella sua totalità, prevedendo in particolare:

- le specifiche destinazioni d'uso consentite e quelle non consentite;
- gli orari di svolgimento delle attività previste;
- le misure da adottare per eliminare o ridurre eventuali disagi causati dall'attività prevista;
- l'impegno alla cessione o all'asservimento dei necessari spazi pubblici;
- l'impegno alla realizzazione delle necessarie attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- la corresponsione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti;
- i termini entro i quali dovranno essere assolti gli obblighi assunti;
- idonee garanzie finanziarie in relazione ai medesimi obblighi;
- quant'altro eventualmente necessario.

Il Piano delle Regole, in presenza dei necessari presupposti, può realizzarsi altresì mediante:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- eventuali altri particolari piani attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
- progetti, conformi alle normative vigenti in materia, che prevedano il coinvolgimento di risorse e capitali privati (in particolare interventi in Project Financing).

Per il commercio si invia alla specifica normativa contenuta nelle relative norme di attuazione.

Per gli immobili per i quali il Piano delle Regole prescrive, nelle tavole o nelle presenti norme, l'obbligo del preventivo piano urbanistico attuativo (PA), in assenza del medesimo potranno essere assentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, volti unicamente alla conservazione ed al mantenimento degli edifici esistenti e delle relative destinazioni in atto.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o dal piano di bonifica del sito.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano delle Regole si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- la "Classificazione Acustica del territorio comunale", redatta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/2001;
- la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della L.R. 12/2005;

- la “Definizione del reticolo idrico minore” di competenza del Comune, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01/08/2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- il “Piano di zonizzazione acustica” di cui alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la “Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- la Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell’articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/1998;
- la Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.R. 30/2003;
- il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della L.R. 12/12/2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

#### **4.2 Permesso di costruire convenzionato**

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell’art. 10 della LR 12/05, Il permesso di costruire convenzionato è ammesso, a condizione di non aumentare la capacità insediativa prevista e rispettare i parametri stabiliti dal piano per la pianificazione attuativa, di cui ne costituisce una alternativa.

Il permesso di costruire convenzionato, nei casi in cui non venga diversamente specificato dalle presenti norme, deve prevedere, attraverso la convenzione attuativa ad esso allegata:

- la cessione gratuita al comune della stessa dotazione di aree per servizi prescritte dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi;
- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- gli obblighi convenzionali dovranno essere garantiti da idonea fideiussione.

Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione, convenzione da approvarsi a cura della Giunta Comunale secondo modalità, tempi e procedure previsti per l’adozione dei piani attuativi conformi al PGT, ai sensi dell’art.14 della LR 12.2005 e s.m.i.

In casi particolari, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il permesso di costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d’obbligo registrato), in luogo della stipulazione della convenzione.

Il progetto edilizio per l’esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all’intervento edilizio.

Ove la cessione gratuita delle aree per standard non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la loro monetizzazione nel rispetto delle condizioni e modalità prescritte dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

#### **4.3 Piani Attuativi**

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati nella normativa specifica della zona A.

1. I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Piano delle Regole sono quelli previsti dalle norme vigenti, ed in particolare:
  - a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni;

- b) Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della Legge 05/08/1978, n. 457;
  - c) Piani di Edilizia Economico e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/04/1962, n. 167 e successive modificazioni;
  - d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22/10/1971, n. 865;
  - e) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della Legge 17/08/1942, n. 1150 e all'art. 36 della Legge regionale 15/04/1975, n. 51.
2. Le tavole del Piano delle Regole indicano con la generica sigla "PA" l'obbligo di approvazione di Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati, fermo restando che il Piano Attuativo a cui fare ricorso per gli ambiti relativi a comparti edificati (generalmente con l'obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell'edificato esistente) sarà il Piano di recupero, se di iniziativa privata, oppure il Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica.
3. Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali nonché dalla deliberazione della G.R. in data 27/03/1984, n. III/37689, modificata con deliberazione della G.R. in data 10/04/1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24/07/1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03/05/1989, n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione di G.R. in data 25/07/1997, n. VI/30267.
4. Ciascun Piano Attuativo deve disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nel relativo ambito, come perimetrato nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole: non è pertanto ammesso frazionare l'originario ambito o approvare un Piano Attuativo riferito ad una sola parte del medesimo.

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

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 130 mc/abitante, in base alle verifiche effettuate per la determinazione della capacità insediativa e del fabbisogno di servizi negli elaborati del Piano dei Servizi.

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

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori. Le modificazioni in fase di esecuzione non costituiscono variante rispetto a dette previsioni a condizione che non alterino, se non in misura limitata e circoscritta ad aggiustamenti di modesta entità, le caratteristiche tipologiche e di impianto dello strumento attuativo stesso.

E' esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita. In questo ultimo caso sarà a cura del richiedente argomentare l'impossibilità tecnica di procedere all'attuazione integrale del piano nonché la dimostrazione della possibilità di attuazione dell'intervento residuale per la porzione di area rimanente.

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

#### 4.3.1 Contenuti dei piani attuativi

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di chicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato da “previsioni planovolumetriche di dettaglio”, aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali siano esattamente definiti:

- Le tipologie dei singoli edifici;
- Le sagome di ingombro dei singoli edifici;
- Le masse e le altezze dei singoli edifici;
- Il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- La destinazione e la funzione dei singoli edifici;
- Le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture degli edifici;
- L'indicazione e quantificazione delle superficie esterne da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA;

- Le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni;
- Il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

#### 4.3.2 Convenzione dei Piani Attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

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

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

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

#### **4.4 Programmi integrati di intervento**

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

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

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

#### **Art. 5**

#### **EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE**

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT 2009 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/7/1966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

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

1. I Piani Attuativi approvati e/o vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.
2. Al contrario, i Piani Attuativi semplicemente adottati prima dell'adozione del Piano delle Regole dovranno – in sede di approvazione – essere resi coerenti con le indicazioni del medesimo relative al perimetro, alla viabilità, all'estensione e ubicazione delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

La convenzione che accompagna i Piani Attuativi di iniziativa privata di cui all'articolo 8 della legge 06/08/1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17/08/1942, n. 1150) e all'articolo 46 della legge regionale 11/03/2005, n. 12 (Legge per il Governo del Territorio) conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime.

3. Al cessare dell'efficacia della convenzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo – qualora non completata – potrà essere portata a termine solo previo rinnovo della convenzione.

4. Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi -, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante Interventi edilizi diretti.
5. Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione/accettazione delle Denunce di Inizio Attività, verranno applicati gli indici e parametri urbanistici-edilizi previsti dal Piano Attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio tecnico comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione/accettazione delle Denunce di Inizio Attività) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
- Accordi di Programma già vigenti o in corso di perfezionamento;
- Programmi Integrati di Intervento già vigenti o adottati;
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 16 della L. 6/8/1967 n. 765. La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella L. 21/12/1955 n. 1357 e nella L. 6/8/1967 n. 765 con criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, così come sostituito dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

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

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

## Art. 6

### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'utilizzazione del suolo ai fini del suolo è valutata e regolata sulla scorta delle seguenti definizioni e parametri, che si applicano anche agli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e per la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse generale secondo le disposizioni del Piano dei Servizi

#### 6.1 – Parametri urbanistici edilizi ed ecologici

##### **Superficie territoriale (ST):**

1. Costituisce la superficie complessiva di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, comprende le superfici fondiari delle aree destinate all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (esplicitamente indicate nel Documento di Piano o individuate successivamente nei piani attuativi).
2. Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali attivi, secondo specifica attestazione dell'Ente Gestore, censite in catasto terreni e stralciate catastalmente dalle particelle catastali, le quali -anche se individuate all'interno di ambiti di trasformazione come aree destinate ad edificazione- non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale, ad eccezione dei corsi d'acqua artificiali classificati quali canali terziari.
3. Non concorrono altresì alla definizione della capacità edificatoria ancorché comprese in ambiti di trasformazione:
  - a) le aree e le attrezzature che risultano essere già pubbliche e/o di uso pubblico alla data di adozione del PGT, salvo i casi in cui il PGT stesso non indichi specificamente la possibilità di trasformazione da servizi ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico ad aree ed immobili destinati ad altre attività di natura residenziale, produttiva, terziaria.

##### **Superficie fondiaria (SF):**

1. è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della superficie territoriale (ST) dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua. Pertanto comprende esclusivamente la superficie pertinenziale, del lotto interessato o asservita, all'edificazione esistente o in progetto

##### **Superficie lorda di pavimento (Slp):**

Comprende la somma delle superfici di tutti i piani, o interpiani, dell'edificio, siano essi interrati o fuori terra, comprese entro il filo esterno delle murature di tamponamento o di qualunque altro elemento strutturale; si misura in mq.

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza comprende anche:

- a) Le superfici dei sottotetti che in applicazione delle vigenti disposizioni di Legge Regionale presentano i requisiti geometrici (altezza media ponderale) necessari per il cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Per gli edifici destinati prevalentemente a residenza esclude:

- b) Le superfici dei balconi, dei terrazzi aperti, dei cavedi e delle scale di sicurezza;
- c) Le superfici dei porticati e delle logge;
- d) Le superfici destinate al ricovero ed alla sosta delle autovetture con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40, ivi compresi gli spazi di manovra entro il limite minimo di legge di 1 mq/10 mc di V – Volume del fabbricato ;
- e) Le superfici destinate ai vani corsa degli ascensori, ai vani scala, atri di ingresso e corridoi di disimpegno, locali per gioco/riunioni, limitatamente agli edifici costituiti da più unità immobiliari;
- f) Le superfici destinate ai vani tecnici al lordo delle murature nei limiti strettamente necessari installazione degli impianti tecnologici, con ingresso non direttamente collegato all'unità

immobiliare e con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40;

- g) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40, poste ai piani terra o ai piani seminterrati, non sporgenti dal filo esterno del piano sovrastante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzei, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;
- h) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 2,40, poste in fabbricati indipendenti dal fabbricato principale e costituenti spazi accessori e di servizio, quali cantine, immondezzei, ricovero biciclette e carrozzine, attrezzi da giardino, ecc.;
- i) Le superfici prive dei requisiti di abitabilità con altezza media interna da pavimento finito a intradosso solaio minore di m 1,80, poste nei sottotetti, non sporgenti dal filo esterno del piano sottostante, e costituenti spazi accessori e di servizio, quali solai, sottotetti accessibili, guardaroba, ecc.;
- l) Le superfici dei fabbricati accessori alle opere destinate a servizi di urbanizzazione primaria;
- m) Le superfici degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali nei casi di cui all'art. 2, comma 1-ter della L.R. n. 26/1995 e s.m.i.

Le superfici delle lettere d), f), g) e h) di altezza media interna maggiore o uguale a m 2,40 sono conteggiate quale SLP. Rientrano nel conteggio della SLP altresì le superfici della lettera i) di altezza media interna maggiore o uguale a m 1,80.

La superficie delle lettere c) e h) sono cumulabili fra di loro nel limite massimo del 20% della S.L.P. di progetto.

Per gli altri edifici, non destinati prevalentemente a residenza, esclude le superfici delle parti coperte ma non chiuse, qualora la loro superficie non superi il 20 % della SC – Superficie coperta ; si definiscono non chiuse le superfici prive di chiusure per uno sviluppo superiore ai 50% del loro perimetro.

#### **Altezza massima degli edifici (H):**

1. definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile degli edifici dal suolo, sia in termini metrici (Hm) che parametrici (Hp), per numero di piani fuori terra.
2. L'altezza metrica viene computata a partire dalla quota del marciapiede esistente sulla strada pubblica o di pubblico transito dalla quale il fabbricato ha accesso diretto, o in mancanza di detto marciapiede, dalla quota della suddetta strada aumentata di cm. 20, o qualora il lotto di pertinenza dell'edificio non sia direttamente confinante con strade pubbliche dalla quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha accesso principale, aumentata di 20 cm., fino ad una delle seguenti quote:
  - a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, alla quota del punto più alto dell'estradosso del solaio; per le coperture inclinate, si assume la quota media ponderale.
  - b) per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota dell'intradosso del solaio di copertura piana ovvero fino al punto medio dell'intradosso della copertura inclinata.
3. I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione.

#### **Superficie coperta (SC):**

1. è l'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale del perimetro esterno dell'edificio, comprese le tettoie, i porticati e le logge, con esclusione:
  - a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, se aventi -rispetto al filo facciata- un distacco non eccedente 1,50 mt.; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza;
  - b) per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto nonché degli impianti di depurazione, e dei volumi tecnici.

### **Superficie drenante (SD):**

1. è la parte di superficie fondiaria costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, nel suolo od in sottosuolo. Su tale superficie sono consentiti percorsi pedonali con pavimentazioni senza sottofondo cementizio, dette pavimentazioni sono considerate, nella superficie filtrante.

### **Parete finestrata (Pf):**

1. è la parte di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aerazione e/o per l'illuminazione di vani e di locali, di qualsiasi dimensione ed a qualunque uso destinati.

### **Parcheggio (P):**

1. è la superficie, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno, in tal caso sia coperta che scoperta, purchè dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.
2. Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata (facente parte o meno SF considerata ai fini dell'edificabilità) di cui al Permesso di Costruire (o il titolare della Denuncia di Inizio Attività) dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità, la quale resterà di pertinenza dell'edificio.
3. Oltre ai posti macchina veri e propri, da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non superiore al 50% della superficie netta dei posti macchina.

### **Volume (V):**

1. è definito dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di 3 mt.; la presente definizione viene utilizzata oltre che per la verifiche edificatorie, anche per la determinazione dei contributi di concessione -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.

### **Volume reale (Vr):**

1. Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti il volume è misurato quale volume reale (Vr).
2. E' definito volume reale quello (fuori terra) compreso entro il profilo esterno dell'involucro murario e del tetto, a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso delle falde di copertura (media ponderale delle altezze).
3. Non verranno prese in considerazione paraste, lesene, balconi, cornici, fasce marcapiano ed altre sporgenze ed oggetti aperti.
4. Verranno considerate le sole parti chiuse almeno da due lati.
5. Potranno essere prese in considerazione solo quelle parti dei fabbricati esistenti per le quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
  - a) che si tratti di fabbricati in muratura, solitamente e permanentemente ancorati al terreno, con esclusione di manufatti con caratteristiche di provvisorietà quali baracche, box, tettoie in legno, in lamiera e simili;
  - b) che detti fabbricati siano legittimamente esistenti, ossia:
    - siano stati realizzati con regolare titolo abilitativo;
    - oppure siano stati realizzati anteriormente alla data del 1 settembre 1967;
    - oppure siano stati oggetto di provvedimento di sanatoria.
6. Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.
7. Ai fini edilizi è prevista la presentazione di perizia giurata da parte di tecnico abilitato che attesti la volumetria reale come sopra definite.

### **Vincolo di facciata (V.F.):**

1. si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di soprizzo, di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione; al fine di garantire la continuità della cortina edilizia; detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona: l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità; la ripresa degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle finestre, degli infissi, delle cornici, dei portoni, i materiali ed i colori.

### **Ciglio stradale (CS):**

1. ai fini del presente P.G.T., e fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada, si definisce "Ciglio stradale", il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In ogni caso, comprende:
  - tutte le sedi viabili, sia veicolari (carreggiate) che pedonali e ciclabili;
  - le banchine od altre strutture laterali alle predette;
  - le scarpate (tanto nel caso di strade in rilievo quanto nel caso di strade in trincea);
  - le strutture di delimitazione (muri, parapetti, recinzioni, arginelle e simili).

### **Perimetro dell'edificio (Pe):**

1. è il perimetro delle strutture fuori terra dell'edificio, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dal confine di proprietà o dal ciglio stradale.
2. Per la verifica della distanza dal confine di proprietà, il Pe è definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette, puntoni e simili. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti aperti, scale aperte, pensiline e simili) non vengono prese in considerazione, e pertanto non concorrono a definire il Pe, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt. 1,50; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.
3. Per la verifica della distanza dal Ciglio stradale (Cs) il Pe è invece definito da tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) che interrate.

### **Unità funzionale (Ufn):**

1. Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario, comprese le relative pertinenze. Costituiscono unità funzionale, ad esempio, l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze.

## **6.2 - Indici urbanistici ed edilizi**

### **ut indice di utilizzazione territoriale:**

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (ST) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

### **uf indice di utilizzazione fondiaria:**

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (SF)

### **it indice di fabbricabilità territoriale:**

definisce il massimo volume (V.) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (ST) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

### **if indice di fabbricabilità fondiaria:**

definisce il massimo volume (V) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

### **Rc Rapporto di copertura:**

definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (SF).

**Rv Superficie drenante:**

definisce la percentuale minima di superficie fondiaria che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (SD).

**Hm Altezza metrica degli edifici:**

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.

**Hp Altezza degli edifici:**

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).

**Dc Distanza dai confini di proprietà:**

1. Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.
2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite, risultanti dagli elaborati del P.G.T. o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.
3. Verrà pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in zone produttive artigianali e industriali, il limite che, sugli elaborati del P.G.T., divide ciascuna di tali zone dalle zone residenziali.
4. Per interventi su edifici esistenti è consentito osservare una distanza dai confini di proprietà inferiori a quella minima stabilita, se la minor distanza è conseguente ad incremento di spessore delle murature funzionali al miglioramento dei livelli di efficienza energetica prescritti dalle disposizioni vigenti.

Il raggiungimento dei menzionati maggiori livelli di efficienza energetica deve risultare dall'attestato di certificazione energetica dell'edificio, di cui all'art. 6 del D.Lgs. 19/08/2005, n. 192, come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. 29/12/2006, n. 311 e dalla normativa regionale vigente in materia.

**Ds Distanza dal ciglio stradale:**

1. Definisce la distanza minima ammessa tra il Perimetro dell'edificato (Pe) e il Ciglio Stradale (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro della carreggiata stradale, comprensiva di tutte le corsie di marcia).
2. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate.

**De Distanza fra edifici:**

Definisce la distanza minima ammissibile tra edifici, qualora anche uno solo degli stessi presenti una parete finestrata (Pf).

**Sp Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:**

Definisce la quantità minima di superficie da destinare a Parcheggio (P) di pertinenza dell'edificio per ogni mc di Volume (V) o per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

**Stn Superficie destinata a spazi pubblici:**

1. Definisce la dotazione minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in funzione della destinazione d'uso prevista come previsto dal Piano dei Servizi, secondo le specifiche di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi:
  - a) insediamenti residenziali: l'indice esprime la dotazione unitaria per abitante teorico. Gli abitanti sono determinati applicando – in linea di massima – l'equivalenza: 150 mc = 1 abitante teorico.
  - b) insediamenti industriali ed artigianali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq. di Slp.

- c) insediamenti direzionali, alberghieri e terziari: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq. di SIp.
- d) insediamenti commerciali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq. di SIp.
2. L'indice esprime pertanto le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T. .
3. L'indice trova normalmente applicazione in relazione alla formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi stabiliti dalle presenti norme, anche per interventi edilizi diretti.

#### **CA Consistenza arborea**

Numero di alberi di alto fusto da porre a dimora nella SF superficie fondiaria, compresi gli alberi di alto fusto già esistenti; gli alberi andranno disposti in modo da creare spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto ai fabbricati e alle relative visuali, evitando problemi di scarso soleggiamento dei fabbricati stessi.

Si prescrive l'uso delle essenze arboree come da Allegato A – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

#### **CAB Consistenza arbustiva**

Numero di arbusti da porre a dimora nella SF superficie fondiaria, compresi gli arbusti già esistenti; gli arbusti andranno disposti in modo da creare spazi arbustivi unitari.

Si prescrive l'uso delle essenze arbustive come da Allegato A – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

#### **Ica Indice di consistenza arborea**

Definisce il numero di alberi di alto fusto CA consistenza arborea da porre a dimora ogni 100 mq di SF superficie fondiaria.

#### **Icab Indice di consistenza arbustiva**

Definisce il numero di arbusti CAB consistenza arbustiva da porre a dimora ogni 100 mq di SF superficie fondiaria.

### **Art. 7**

## **DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO**

### **7.1 Indicazioni generali**

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite negli ambiti di trasformazione.

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

Non sono invece né individuate né definite dal P.G.T. le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'edificio connesso ad una attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;

Sono destinazioni principali quelle residenziale, produttiva (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito), direzionale e commerciale (attività terziarie, quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -direzionale- e quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale-), di servizio (attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse comunitario e private.

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

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme possono definire la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero alle limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici dei piani attuativi e dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni.

Per quanto concerne le destinazioni commerciali e ad essa assimilate si rimanda alle specifiche definizioni ed alle prescrizioni di cui all'allegato "**Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate**".

## **7.2. Definizione degli usi urbani**

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

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

### **A) Residenza**

A).1 **Abitazioni urbane**: costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.

Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

A).2 **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli**: alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

A).3 **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.

Detti alloggi deve avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

A).4 **Abitazioni collettive**: collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziale, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.

A).5 **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessorie alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc. .

## **B) Attività economiche**

### **B).1 Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistiche, allevamento.

B).1.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

B).1.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

B).1.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

B).1.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate:** serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.

B).1.5 **Attività agrituristiche:** Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla L.R. 08/06/2007, n. 10:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino a un massimo di 70 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita dei vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di ititurismo, di pesca-

turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

## **B).2 Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

**B).2.1 Attività industriali e artigianali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quale fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

**B).2.2 Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria Locale o di A.R.P.A. o di altri Enti competenti (in relazione ai materiali che si intendono stoccare), destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

## **B).3 Attività terziarie**

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

### **B).3.1 Attività commerciali ed attività assimilabili**

**B).3.1.1.** Per quanto concerne le definizioni relative alle destinazioni commerciali e ad essa assimilate si rimanda a quanto meglio definito all'art. 3 di cui all'allegato "**Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate**"

**B).3.1.2. Distributori di carburanti:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente e complementari previste dalle leggi vigenti (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

**B).3.1.3. Artigianato di servizio:** Comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi

tipologia specifica (capannoni e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Si elencano in proposito (a titolo esemplificativo) le attività che possono ritenersi a priori, compatibili con gli ambienti a destinazione prevalentemente residenziali: arrotini, barbieri, ciclo riparatori, decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, laboratori odontotecnici, lavanderie/stirerie/tintorie, legatorie, orafi, panettiere, parrucchieri, pasticcerie, radio riparatori, restauratori, sarti/sartorie, stuccatori, tappezzieri, vetrai/corniciai.

Si ritengono in generale non compatibili tutte le attività che dal punto di vista quantitativo (per spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime, ecc.) possono configurarsi come laboratori artigianali e/o industriali.

Si ritengono in particolare escluse:

- a) dalla categoria vetrai/corniciai le vetrerie artistiche in quanto classificabili insalubri, genericamente di 2° Classe e e, per specifiche voci, di 1° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994;
- b) dalla categoria tappezzieri le attività che comportano lavorazioni classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994 svolte da più di tre addetti (compresi titolare/soci/familiari);
- c) dalla categoria lavanderie/tintorie (classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/1994) le attività industriali svolte a favore di terzi (industrie, imprese, enti, istituzioni) con numero di addetti superiore a tre (compresi titolare/soci/familiari).

#### **B).3.2 Attività direzionali**

##### **B).3.2.1.Uffici.**

##### **B).3.2.2.Studi professionali.**

##### **B).3.2.3.Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**

##### **B).3.2.4.Centri di ricerca.**

#### **B).3.3 Attività alberghiere**

**B).3.3.1.Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bed and breakfast, ecc.

##### **B).3.3.2.Motels.**

##### **B).3.3.3.Campeggi.**

**B).3.3.4.Convivenzi assistenziali-residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale).

##### **B).3.3.5.Residences/case albergo.**

#### **B).3.4 Servizi privati**

**B).3.4.1.Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze,

allocati in edifici autonomi o in parte di organismi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo autorizzati.

B).3.4.2. **Parcheggi privati a pagamento**, al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

B).3.4.3. **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari**. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

B).3.4.4. **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari**. Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

B).3.4.5. **Attrezzature private per la salute**. Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche, istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa.

Relativamente alla categoria istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa, sono ritenute incompatibili con gli ambienti a destinazione prevalentemente residenziale – e pertanto quivi non insediabili – le attività individuabili come impianti sportivi ai sensi del D.M. 18/03/1996 nonché le attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (per esempio palestra di pesistica).

In detti ambiti è inoltre vietato l'utilizzo per l'esercizio dell'attività di ambienti posti a piani superiori al piano terra, salvo verificarne la compatibilità con le funzioni compresenti nell'edificio.

## **C) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

### **C).1 Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

#### **C).1.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da conservazione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

C).1.1.1. **Parcheggi e spazi di sosta**.

C).1.1.2. **Verde pubblico**: parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.

C).1.1.3. **Strutture scolastiche**: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori, ecc.

C).1.1.4. **Strutture per il gioco e lo sport**: comprese le aree ricreative per il tempo libero, ecc.

C).1.1.5.**Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

C).1.1.6.**Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

C).1.1.7.**Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

C).1.1.8.**Strutture per attività sociali e ricreativi:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionali, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

C).1.1.9.**Strutture per servizi amministrativi.**

C).1.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** come stabilito con L.R. n. 20/1992, trattasi delle attrezzature di edificio di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa Cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

## C).2 **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

C).2.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili.

C).2.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete di distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
- relativi impianti tecnologici, quali:
  - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
  - cabine trasformazione energia elettrica;
  - piccole centrali telefoniche;
  - cabine decompressione gas.

- C).2.3 **Impianti ecologici.** Vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.
- C).2.4 **Attrezzature cimiteriali.**
- C).2.5 **Caserme.**
- C).2.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

### 7.3 Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. In conformità a quanto stabilito nell'articolo 51 della legge regionale 11/03/2005, n. 12, costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o l'edificio.
2. Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre vengono definite "complementari" o "accessorie" o "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
3. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra – nel rispetto della legge regionale citata nonché delle presenti norme tecniche – salvo quelle espressamente escluse dal presente Piano delle Regole.
4. Pertanto, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il presente Piano delle Regole – dopo aver eventualmente indicato la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie e compatibili – stabilisce quali destinazioni d'uso sono espressamente escluse.
5. Conformemente a quanto stabilito dal citato articolo 51 della legge regionale 11/03/2005, n. 12, le destinazioni non espressamente escluse sono sempre ammesse.
6. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), sia dagli strumenti di pianificazione attuativa. A tal proposito si fa presente che non potrà essere rilasciato nulla osta o presentata denuncia di inizio attività produttiva (DIAP) per quelle attività da insediarsi in locali che avevano ottenuto permesso di costruire o d.i.a. per diversa destinazione d'uso.
7. Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un immobile o di una porzione costituente Unità funzionale (Ufn), se connessa alla realizzazione di opere edilizie per le quali sia richiesto titolo autorizzativi, è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire o alla presentazione di Denuncia di Inizio Attività.
8. La trasformazione di Superfici lorde non abitabili (Snr) in Superfici lorde di pavimento (Slp) è soggetta a titolo autorizzativi.
9. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativi relativo alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita allo stesso edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
10. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di parti di essi costituenti Unità funzionale (Ufn), se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, e purché conformi alle previsioni del presente Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune. Sono fatte salve le disposizioni, in materia di limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali, dell'articolo 20, comma 1, del

D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 06/07/2002, n. 137” e s.m.i. .

11. Ai sensi dell’art. 52, comma 2, della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d’uso di immobili anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette a preventiva comunicazione dell’interessato al Comune con l’eventuale conguaglio del contributo di costruzione/oneri e verifica del fabbisogno delle aree per i servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all’articolo 9 della L.R. 12/2005, compresi i parcheggi.
12. Per quanto concerne l’obbligo di reperimento delle aree per i servizi e attrezzature pubbliche nei casi di modifica della destinazione d’uso con o senza opere, si rimanda al Piano dei Servizi.
13. Per quanto concerne il mutamento di destinazione d’uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o assimilate, o da una tipologia o categoria all’altro di commerciale o attività assimilata, si demanda al “Piano per le attività commerciali ed assimilate del PGT”.

#### **7.4 Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato**

1. Le destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico nella tabella allegata alle presenti norme.

## **Art. 8**

### **AREE DI PERTINENZA**

1. Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal piano per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.
3. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal P.R.G. per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume (V), alla S<sub>lp</sub>, o alla SC esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma 3.
5. Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, in base agli indici urbanistici vigenti.
6. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.
7. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del PGT si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo, per il calcolo del volume (V) o della S<sub>lp</sub>.
8. In mancanza di documentazione rispetto al titolo abilitativo si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT, ovvero se di dimensione minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità ammessi dalle presenti norme in relazione al volume (V) o alla S<sub>lp</sub> esistente.
9. Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredato dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.
10. In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.
11. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PGT, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).
12. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 6.
13. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione, ed in caso di asservimento di aree vicine, in tale caso l'asservimento deve essere trascritto. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

## **Art. 9**

### **EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL P.G.T.**

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo; detta facoltà per le aree la cui utilizzazione sia

assoggettata a piano attuativo, può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità- può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT. Sono altresì consentiti -a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT., ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT.- gli interventi di ristrutturazione edilizia - esclusi, in ogni caso, in tale ambito gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione totale - nei seguenti casi:

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

## **ART. 10**

### **DISTANZE: Distanze minime e distanze per i piani attuativi**

#### **10.1. Premessa**

La distanza minima tra fabbricati (De), dai confini di proprietà (Dc) e dal ciglio della strada (Ds), così come definite all'art. 6 punto 2 delle presenti Norme di Attuazione, è disciplinata dal presente articolo.

#### **10.2. Distanze minime De - Distanza tra fabbricati**

Per gli interventi sugli edifici esistenti di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta, tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (Hm - Altezza massima degli edifici o parti di edifici in termini metrici) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m 10,00. La suddetta prescrizione si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Le costruzioni accessorie con altezza (Hm - Altezza massima degli edifici o parti di edifici in termini metrici) non superiore a m 3,00 devono essere realizzate ad una distanza minima di m 5,00 dalle pareti o parti di pareti finestrate sia degli edifici principali della medesima proprietà, che degli edifici principali delle proprietà confinanti.

I suddetti minimi possono essere ridotti a m 0,00 nei seguenti casi:

- Ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente.
- Ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario.
- Ove è intercorso un accordo con i proprietari confinanti. In questo caso, tale accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico e regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del richiedente.
- Ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt. 3,00.

#### **10.3. Distanze minime Dc - Distanza dai confini di proprietà**

Per gli interventi di Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione Edilizia di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quello preesistente.

In tutti gli altri casi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari relative agli ambiti ed aree, è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza (Hm

- Altezza massima degli edifici o parti di edifici in termini metrici) dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di m 5,00.

Le costruzioni accessorie con altezza (Hm - Altezza massima degli edifici o parti di edifici in termini metrici) non superiore a m 3,00 possono essere realizzate a confine, fatto salvo il rispetto delle Distanze minime Df - Distanza tra fabbricati.

I suddetti minimi possono essere ridotti a m 0,00 nei seguenti casi:

- Ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza del fronte preesistente.
- Ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario.
- Ove è intercorso un accordo con i proprietari confinanti. In questo caso, tale accordo deve essere sottoscritto in atto pubblico e regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del richiedente.
- Ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt. 3,00.

#### **10.4. Distanze minime Ds - Distanza dal ciglio della strada**

**10.4.1** Per gli interventi negli ambiti del "Nuclei storici e di antica formazione (N.S.A.)" e del "Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico (R.R.M.)", può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal P.G.T. o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

**10.4.2** Per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione di cui agli "Ambiti edificati residenziali connotati da disegno urbano unitario (I.R. 1.1)" - "Ambiti edificati residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati (I.R. 1.2)" - "Ambiti residenziali di completamento (A.R.C. 2.1)", la distanza minima dal ciglio delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m. 5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti -nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

**10.4.3** Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle aree extraurbane: "Zone EA1: Aree produttive agricole (EA1)" - "Zone EA2: Aree agricole periurbane (EA2)" - "Zone EAP: Aree agricole di valenza paesaggistica in prossimità del tessuto urbano (EAP)", la distanza minima dal ciglio delle strade deve essere -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di azionamento- pari a m. 15.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

**10.4.4** In tutti gli altri casi, comprese le strade private, sono prescritte le seguenti distanze minime dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili), fatto salva la maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azionamento:

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

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

**10.4.5** Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

**10.4.6** Qualora entrambi i lati siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto (Hm - Altezza massima degli edifici o parti di edifici in termini metrici), la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

**10.4.7** Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

### **10.5. Distanza per fabbricati inclusi in Piani attuativi**

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

## **Art. 11**

### **IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

1. Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi comprese le relative strutture accessorie di carattere non prevalente e complementari previste dalle leggi vigenti (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività, di cui all'art. B.3.1.2, sono sempre autorizzabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi di cui all'art. 38 e successivi, e più specificamente:

- "Insedimenti a destinazione mista produttiva e terziaria esistenti" (I.P.M.) di cui all'art. 39
- "Insedimenti a destinazione produttiva esistente (I.P.E.) di cui all'art. 40
- " Ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi assoggettati ad interventi di pianificazione coordinati (I.P.C.) di cui all'art. 41
- " Ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente di cui all'art. 42

In tali ambiti l'insediamento di impianti per la distribuzione di carburanti e dei relativi accessori potrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri di zona.

L'installazione di nuovi distributori di carburanti ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile anche in attuazione delle norme del "Piano per le attività commerciali ed assimilate del PGT".

2. Sono altresì autorizzabili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale (o sovracomunale) e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale ricadenti all'interno della zona di iniziativa comunale (IC).

Per quanto attiene alle norme di utilizzazione edificatoria vengono assunti i seguenti rapporti riferiti ai diversi tipi di manufatto che possono essere ospitati nell'area e più precisamente:

- a- per l'attività di distribuzione carburante, vale a dire per manufatti quali pensiline, pompe e chioschi, si assume un rapporto max di copertura (Rc) rispetto alla superficie fondiaria dell'area interessata dall'impianto pari al 20%, ed una altezza max (Hm) all'intradosso della struttura di copertura pari a mt. 5,00.;
- b - per l'occupazione del sottosuolo dell'area mediante serbatoi, viene assunto un rapporto max di occupazione pari al 20% rispetto alla superficie fondiaria dell'area interessata dall'impianto;

- c- per le attività di vendita al minuto di beni di utilità per l'utenza automobilistica, viene assunto un indice max di superficie lorda di pavimento pari a 0,10 mq/mq. di area fondiaria, con un massimo di utilizzazione edificatoria per ogni area di 50 mq. di superficie lorda di pavimento e con una altezza max di mt. 8,00;
- d - per le attività di servizio (autofficina, impianti di lavaggio) si assume un indice max 0,20 mq/mq. di superficie lorda di pavimento, altezza mt. 8,00.  
Comunque le attività di servizio non potranno superare la quantità max di 100 mq. di utilizzazione edificatoria per ogni area;
- e - per le strutture ai sopracitati punti a- c- d-, la distanza minima da osservare dai confini di proprietà è di mt. 5,00;
- f - è consentita anche l'abitazione del gestore dell'impianto o del suo preposto, ubicata al piano superiore delle attività di cui ai sopra citati punti c- d- fino ad un max di S.L.P. di mq. 100.

3. Sono invece esclusi nei rimanenti ambiti ed in particolare nei nuclei storici e di antica formazione (N.S.A.), nel tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico (RM), negli ambiti edificati residenziali (IR 1.1 – IR 1.2), negli ambiti residenziali di completamento (ARC 2.1), negli ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano (ASR).
4. In nessun caso potrà essere autorizzato l'insediamento di un nuovo impianto su area adiacente ad insediamenti residenziali.
5. Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m. 5,50 dal ciglio stradale, compreso l'eventuale marciapiede.
6. I distributori di GPL e di Gas Metano sono ammessi esclusivamente nelle zone a destinazione produttiva e nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia.
7. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione finalizzati a garantire la sicurezza degli impianti.
8. All'interno delle fasce di rispetto stradale individuate nel PGT e ricadenti nelle zone "C2" (agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico), "G1" (di pianura asciutta a preminente vocazione forestale) e "G2" (di pianura irrigua a preminente vocazione agricola) del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti nel rispetto del vigente Regolamento approvato dal Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino.

### **9. Impianti privati di distribuzione carburanti.**

Sono considerati impianti ad uso privato quelli che non sono aperti al pubblico. Gli impianti privati di distribuzione carburanti possono essere autorizzati solo nelle zone produttive artigianali e industriali, regolamentate dalle N.T.A. del vigente PGT. Detti impianti possono inoltre essere autorizzati nelle zone a verde agricolo del PGT esclusivamente al richiedente la concessione edilizia avente i requisiti di cui alle lett. a), b) del 1° comma dell'art. 3 della L.R. n. 93/1980 e dell'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

## Art. 12

### VIABILITÀ

1. La viabilità – principale o di servizio – individuata negli elaborati di P.G.T. all'interno degli ambiti subordinati a piano attuativo è obbligatoria, fatta salva la facoltà del Consiglio comunale, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto dell'approvazione del relativo Piano Attuativo. Si ribadisce che la ridefinizione della viabilità interna agli ambiti subordinati a piano attuativo è di esclusiva competenza del Consiglio comunale, mentre non costituisce un diritto dei soggetti proponenti, i quali potranno semplicemente avanzare proposte.
  2. La viabilità di servizio all'interno degli ambiti subordinati a piano attuativo non individuata negli elaborati di P.G.T. è invece definita dal relativo piano attuativo, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare detta viabilità con quella generale.
  3. Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in piani attuativi o nei progetti esecutivi, sono progettate – ove possibile – nel rispetto dei seguenti criteri:
    - dotazione di fascia laterale (larghezza minima m. 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
    - in prossimità di incroci e comunque dove l'Amministrazione comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da marciapiedi, aree verdi, o altro arredo stradale;
    - congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi piani attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
    - i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m. 1,50 e, se alberati, di m. 3,00 . Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
    - le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime:

<i>Tipo di carreggiata</i>	<i>Larghezza della corsia (metri)</i>
Carreggiata unica	
a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 corsie	3,00
Carreggiate separate:	
1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiate	3,00
  - le piste ciclabile devono avere larghezza di m. 2,50 ovvero m. 1,50 se previste con sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.
4. L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.
  5. La pianificazione attuativa dei comparti di espansione nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT., sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura e spese dell'attuatore del Piano Attuativo su indicazione dell'Amministrazione comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario.

## Art. 13

### PARCHEGGIO PRIVATO DI PERTINENZA E PARCHEGGIO PUBBLICO NEL CASO DI MODALITA' DIRETTA NON CONVENZIONATA

#### 13.1 Parcheggio privato di pertinenza

1. La realizzazione dei parcheggi privati pertinenziali è regolata dalla vigente legislazione nazionale e regionale. Pertanto, devono essere verificate la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di:
  - 1,00 mq ogni 10 mc di Volume (V), per la residenza e funzioni assimilabili;
  - 1,00 mq per ogni 5 mq di SIp, per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili;
  - 0,50 mq per ogni mq di SIp, per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive e funzioni assimilabili.
2. Agli effetti di detta verifica le superfici da destinare a parcheggio:
  - possono essere ricavate all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché dotate di idonea pavimentazione;
  - possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo;
  - possono essere realizzate anche all'esterno della recinzione, purché sulla superficie fondiaria (SF) di cui il richiedente il Permesso di Costruire (o il titolare della Denuncia di Inizio Attività) dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità.
3. Oltre ai posti macchina veri e propri, da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non superiore al 50% della superficie dei posti macchina.

#### 13.2 Parcheggio pubblico

1. Facendo riferimento alle definizioni di cui all'art. 7.2 delle presenti norme, la dotazione minima a parcheggio pubblico sono:

##### A) Residenza

- A).1 3 mq ogni 10 mc di Volume (V)
- A).2 0 mq
- A).3 3 mq ogni 10 mc di Volume (V)
- A).4 3 mq ogni 10 mc di Volume (V)
- A).5 0 mq

##### B) Attività economiche

###### **B).1 Attività agricole**

- B).1.1 0 mq
- B).1.2 0 mq
- B).1.3 0 mq
- B).1.4 0 mq
- B).1.5 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

###### **B).2 Attività industriali e artigianali**

- B).2.1 1 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
- B).2.2 1 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) max consentita

###### **B).3 Attività terziarie**

- B).3.1 Attività commerciali ed attività assimilabili**  
5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
- B).3.2 Attività direzionali**  
5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
- B).3.3 Attività alberghiere**  
5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

### **B).3.4 Servizi privati**

**B).3.4.1.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**B).3.4.2.** 0 mq

**B).3.4.3.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**B).3.4.4.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**B).3.4.5.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

## **C) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

### **C).1 Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

#### **C).1.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

**C).1.1.1.** 0 mq

**C).1.1.2.** 0 mq

**C).1.1.3.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).1.1.4.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).1.1.5.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).1.1.6.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).1.1.7.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).1.1.8.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).1.1.9.** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

#### **C).1.2 Attrezzature per servizi religiosi:**

5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

### **C).2 Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

**C).2.1** 0 mq

**C).2.2** 0 mq

**C).2.3** 0 mq

**C).2.4** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).2.5** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

**C).2.6** 5 mq ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)

## **2. Regime dei Parcheggi Pubblici (carico urbanistico) nel caso di modalità diretta non convenzionata.**

I Parcheggi pubblici sono assoggettati a servitù perpetua di uso pubblico o, a richiesta del Comune, vengono ceduti allo stesso, mediante Atto unilaterale d'obbligo o Convenzione.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità parziale o totale di loro realizzazione il Comune può accettare la cessione di altra area idonea situata nel territorio comunale o, in alternativa, ne è consentita la loro monetizzazione, il cui ricavato sarà utilizzato dal Comune per la realizzazione di parcheggi pubblici; il valore della monetizzazione dovrà essere commisurato al valore economico dell'area da acquisire da determinarsi con Deliberazione dell'organo comunale competente.

## Art. 14 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

In caso di intervento edilizio diretto o soggetto a piano attuativo, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti soggetti a titolo edilizio diretto e nei progetti di piani attuativi dovranno essere rilevati ed indicati su apposita planimetria gli alberi e gli arbusti esistenti.

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre su area prossima all'interno dello stesso lotto.

In tutti i progetti soggetti ad autorizzazione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle aree da sistemare a verde (zone alberate, prato, giardino o a coltivo) e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.), così da garantire i requisiti qualitativi complessivi all'intervento previsto.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune e significative fasce tampone con piantumazioni finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico-ambientale verso le aree agricole libere circostanti, con funzioni sia ecologiche che di riqualificazione paesistica. La piantumazioni dovrà avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone di provenienza locale con disposizione fitta.

Dovranno altresì essere previste adeguate fasce verdi di filtro tra zone urbanistiche differenti (residenziale-produttivo e produttivo-servizi) al fine di contenere i reciproci impatti.

In generale le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi in aree soggette a vincolo paesaggistico, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

Si prescrive l'uso delle essenze arboree ed arbustive di cui all'allegato A – Elenco/Schede Specie Arboree ed Arbustive.

Il progetto dovrà essere redatto in conformità ai parametri di Consistenza arborea (CA), Consistenza arbustiva (CAB), Indice di consistenza arborea (Ica) e Indice di consistenza arbustiva (Icab), come definiti all'art. 6 delle presenti norme. Eventuale deroga al rispetto del presente comma è ammessa, sentito la Commissione Edilizia o la Commissione Paesaggio, su specifica richiesta motivata del richiedente e tecnico progettista per dimostrate impossibilità tecniche.

La effettiva realizzazione della sistemazione esterna di tutta l'area, secondo il relativo progetto dettagliato, costituisce elemento indispensabile per il rilascio del Certificato di Agibilità.

Il taglio dei boschi (escluse le colture industriali) e l'abbattimento di alberi di alto fusto deve essere autorizzato; esso può essere richiesto, con atto ingiuntivo, per la tutela della pubblica incolumità. In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà anche particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Sono fatti salvi eventuali ulteriori prescrizioni impartite dalla Commissione edilizia e dalla Commissione paesaggio in materia.

### Allegato A – Elenco/schede specie arboree ed arbustive

SPECIE ARBOREE					
	SPECIE	NOME COMUNE		SPECIE	NOME COMUNE
ab	Abies spp	Abete	Y	Liquidambar styraciflua	Liquidambar
a	Acer campestre	Acero campestre	W	Liriodendron tulipifera	Albero dei tulipani

N	<i>Acer negundo</i>	Acero negundo	M	<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia
ag	<i>Acer palmatum</i>	Acero giapponese	ma	<i>Morus alba</i>	Gelso nero
ap	<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio	mn	<i>Morus nigra</i>	Gelso bianco
am	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero di monte	pw	<i>Paulonia tormentosa</i>	Paulonia
au	<i>Acer rubrum</i>	Acero rosso	pa	<i>Picea excelsa</i>	Peccio, Abete rosso
as	<i>Acer saccharinum</i>	Acero saccharino	pg	<i>Picea glauca</i>	Peccio azzurro
aa	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanto	pn	<i>Picea pungens</i>	Peccio del Colorado
bz	<i>Albizia julibrissin</i>	Albizzia	pd	<i>Pinus domestica</i>	Pino da pinoli
o	<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero	p	<i>Platanus acerifolia</i>	Platano
A	<i>Araucaria araucana</i>	Araucaria	pb	<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco
ao	<i>Armeniaca vulgaris</i>	Albicocco	pn	<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero
b	<i>Betula alba</i>	Betulla	pc	<i>Populus nigra Italica</i>	Pioppo cipressino
c	<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco	ci	<i>Prunus</i> spp. (da fiore)	Ciliegi e pruni da fiore
ca	<i>Cedrus atlantica</i>	Cedro dell'Atlante	pp	<i>Prunus persica</i>	Pesco
cd	<i>Cedrus deodara</i>	Cedro dell'Himalaya	ps	<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
B	<i>Celtis australis</i>	Bagolaro	py	<i>Prunus</i> sp.	Pero
ce	<i>Cercis siliquastrum</i>	Albero di Giuda	F	<i>Quercus robur</i>	Farnia
ch	<i>Chamaecyparis</i>	Falso cipresso	q	<i>Quercus rubra</i>	Quercia rossa
cx	<i>Cupressus arizonica</i>	Cipresso glauco	r	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinia
k	<i>Diospyros kaki</i>	Caco	sb	<i>Salix alba</i>	Salice bianco
ng	<i>Eriobotrya japonica</i>	Nespolo del Giappone	sx	<i>Salix babylonica</i>	Salice piangente
fg	<i>Fagus sylvatica</i>	Faggio	sm	<i>Salix matsudana</i>	Salice matsudana
fg2	<i>Fagus sylvatica</i> Pendula	Faggio pendolo	ss	<i>Sequoia sempervirens</i>	Sequoia
gk	<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	ta	<i>Taxodium distichum</i>	Cipresso calvo
jn	<i>Juglans nigra</i>	Noce americano	tx	<i>Taxus baccata</i>	Tasso
jr	<i>Juglans regia</i>	Noce	th	<i>Thuja</i> spp.	Tuia
mg	<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo	T	<i>Tilia</i> spp-	Tiglio
la	<i>Lagerstroemia indica</i>	Lagerstroemia	uc	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Olmo campestre
al	<i>Laurus nobilis</i>	Alloro	u	<i>Ulmus pumila</i>	Olmo siberiano

<b>SPECIE ARBUSTIVE</b>					
af	<i>Abulia x grandiflora</i>	Abulia	fo	<i>Forsythia intermedia</i>	x Forsizia
aj	<i>Aucuba japonica</i>	Aucuba	i	<i>Hibiscus syriacus</i>	Ibisco
az	<i>Azalea</i> sp	Azalea	ho	<i>Hydrangea hortensis</i>	Ortensia
ba	<i>Bambusa</i> spp.	Bambolo	hy	<i>Hypericum calycinum</i>	Iperico
be	<i>Barberis thunbergii</i>	Crespino rosso	ix	<i>Ilex aquifolium</i>	Agrifoglio
bv	<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino	pz	<i>Juniperus chinensis</i>	Ginepro cinese
bx	<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso	ls	<i>Lavandula agustifolia</i>	Lavanda
ka	<i>Camellia japonica</i>	Camelia	lj	<i>Ligustrum japonicum</i>	Ligustro
cs	<i>Cornus max</i>	Corniolo	lg	<i>Ligustrum ovalifolium</i>	Ligustro

s	Cornus sanguinea	Sanguinello	lp	Lonicera pileata	Lonicera
no	Corylus avellana	Nocciolo	ms	Magnolia soulangeana	Magnolia
ct	Cotinus coggygria	Scotano	na	Nandina domestica	Nandina
co	Cotoneaster sp.	Cotognastro	ph	Photinia x fraseri	Fotinia
w	Crataegus sp.	Biancospino	L	Prunus laurocerasus	Lauroceraso
gi	Cytisus spp.	Ginestra	ro	Rosa spp.	Rosa
ep	Eleagnus pungens	Eleagno	sp	Spirea sp.	Spirea
ea	Evonimus alatus	Avonimo	li	Syringe vulgaris	Serenella o lillà
ef	Evonimus fortunei	Evonimo	vb	Viburnum opulus	Pallon di maggio
			v	Biburnus tines	Lentaggine

## Art. 15

### RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI

1. Il “*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*” di edifici esistenti di cui agli artt. 63, 63 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. (Legge per il governo del territorio) – purchè effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

a) “Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili” (IR 1.1.) – (IR 1.2) – (ARC 2.1):

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

- a.1) si tratti di sottotetti in uso ai piani sottostanti, e non di edifici dismessi;
- a.2) in caso di innalzamento delle falde del tetto, ammessa esclusivamente per il raggiungimento dell’altezza media ponderale ai fini dell’abitabilità degli spazi secondo le vigenti disposizioni legislative e normative, siano mantenute le inclinazioni di falda preesistenti, nel rispetto dell’altezza massima H e dei parametri dettati dalle presenti norme circa le distanze dai fabbricati e dai confini;
- a.3) l’aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – oppure con lucernari in falda, tipo Velux.  
La formazione di abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati, non verso spazi pubblici, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza dei pieni e dei vuoti della facciata.  
Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate ed essere delle dimensioni strettamente necessarie ad assicurare il rispetto dei prescritti rapporti aeroilluminanti.  
In ogni caso l’aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.
- a.4) negli edifici realizzati o riqualificati in forza di Piano Attuativo, il recupero avvenga esclusivamente all’interno dell’ingombro esistente e dunque senza innalzamento delle falde del tetto, né di gronda né di colmo.

b) “Nucleo storico di antica formazione” (N.S.A.) e “Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico (R.R.M.):

Fatte salve norme più restrittive dettate dalle presenti norme per gli edifici di interesse storico-architettonico, il recupero è normalmente ammesso, purché:

- b.1) sia finalizzato esclusivamente all’ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti ai piani sottostanti del medesimo corpo di fabbrica e dunque senza dar luogo alla formazione di unità immobiliari autonome;
- b.2) non comporti innalzamento delle falde del tetto, né di gronda né di colmo;
- b.3) l’aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente:

- ove possibile e ove compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, con normali finestre nei muri perimetrali, aventi singolarmente dimensioni, forme ed eventuali elementi decorativi coerenti con quelli delle finestre esistenti ai piani sottostanti;
- in alternativa, con lucernari in falda, tipo Velux, non visibili dagli spazi pubblici e distribuiti sulla copertura in modo ordinato e, possibilmente, in coerenza con la sequenza dei pieni e dei vuoti della facciata.  
Non è consentita la formazione di abbaini, cappuccine ed altri manufatti sporgenti dalle falde del tetto.  
In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

- c) Altri ambiti del territorio Comunale  
Il recupero non è ammesso.

## Art. 16

### DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CONTENIMENTO ENERGETICO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da solare fotovoltaico, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento.

E' prevista altresì l'installazione un impianto solare termico idoneo a soddisfare almeno il 50% del fabbisogno annuale di acqua calda sanitaria, con preferenza alla tipologia sottovuoto.

Non saranno ammessi serbatoi posti sulla copertura degli edifici.

Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

L'apposizione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici, nelle zone non soggette a vincolo paesistico, è assoggettata alla sola comunicazione scritta come manutenzione ordinaria ai sensi del comma 3° dell'art. 11 del D. Lgs, 115/08, purché realizzati con tipologia parzialmente o completamente integrata e non eccedenti la superficie della falda di copertura esposta.

Nella progettazione delle nuove costruzioni dovranno essere messe in campo misure per il corretto orientamento degli edifici al fine di ottimizzare l'esposizione delle falde di copertura e l'installazione dei suddetti impianti, anche con riferimento alle condizioni di esposizione e alla radiazione solare invernale.

Inoltre, anche ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006 i progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

- a) prevedono l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangitetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
- b) come stabilito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., prevedono la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
- c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso potabile, anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;
- d) prevedono l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;
- e) prevedono, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso di almeno 2 mc, interrato, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

## **Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

### **CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI**

#### **Art. 17**

#### **SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI**

1. Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla: morfologia urbana, tipologia dell'edificato, destinazioni d'uso prevalenti. Ove occorra tali ambiti sono ulteriormente articolati in rapporto ai caratteri edificatori specifici (altezza degli edifici, dimensione dei lotti, densità). In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono così classificati:

- N.S.A** – Nuclei storici e di antica formazione
- RM** – Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico
- IR 1.1** – Ambiti edificati residenziali connotati da disegno urbano unitario
- IR 1.2** – Ambiti edificati residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati
- ARC 2.1** – Ambiti residenziali di completamento
- ASR** – Ambiti speciali di riqualificazione del tessuto urbano
- IPM** – Insediamenti misti produttivi e terziari
- IPE** – Insediamenti produttivi esistenti
- IPC** – Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi
- ITE** – Insediamenti per l'attività terziaria, commerciale e direzionale esistenti
- ITC** – Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato destinate alle attività terziarie, commerciale e direzionale

#### **Art. 18**

#### **CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

##### **18.1 Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti**

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti, con la sola eccezione degli edifici oggetto di condono edilizio. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

##### **18.2 Derogabilità del rapporto di copertura**

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

## CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

### Art.19

#### CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1884) e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico. A tal fine per la definizione della perimetrazione si è provveduto, nel rispetto della L.R. n. 1/2001 ad effettuare le verifiche sulla scorta della cartografia storica, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie.

Per le zone ricadenti in tale perimetrazione il P.G.T. prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica, norma il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando, per ciascuna delle unità minime d'intervento individuate, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento ammesse.

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

### Art. 20

#### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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

Considerate le particolari caratteristiche del patrimonio edilizio del centro storico, la criticità di alcune situazioni per quanto concerne l'idoneità e la salubrità degli spazi rispetto ad alcune destinazioni (monoaffaccio, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche, le indicazioni relative alle destinazioni ammesse vengono ulteriormente articolate rispetto ai corpi di fabbrica (principati ed accessori) ed ai piani dell'edificio.

Non sono inoltre ammesse strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia.

**20.1** Per gli edifici del centro storico classificati come Residenza in genere valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie commerciali e direzionali. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale, le attività commerciali di media e grande dimensione i centri commerciali e le funzioni terziarie e direzionali che comportano carichi insediativi con forte afflusso di pubblico e di dipendenti. Non sono inoltre ammesse le attività agricole con allevamento animali. Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.

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

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

#### **20.1.1 Locali interrati o seminterrati**

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio delle abitazioni, o di supporto alle attività commerciali ed artigianali presenti nell'edificio, in conformità a quanto prescritto dal regolamento di igiene..

#### **20.1.2 Piano terreno e piani superiori**

I locali di piano terreno potranno ospitare oltre alla funzione principale abitazioni urbane A) .1:

- le attività artigianali di servizio alla residenza, B). 3.1.3
- attività direzionali B).3.2
- attività alberghiere B).3.3.1 alberghi e B) 3.3.4,
- servizi privati B).3.4

Le funzioni complementari di carattere artigianale B). 3.1.3 non sono ammesse negli edifici di particolare valore storico-architettonico (edifici monumentali, edifici storici con impianto tipologico riconoscibile, altri edifici storici con facciate da tutelare in cui gli interventi di adeguamento dell'edificio risultano in contrasto con la conservazione dei caratteri morfologici della stessa).

In caso di manifeste condizioni di scarsa salubrità dei locali di piano terreno (monoaffaccio, cattiva esposizione, scarsa aerazione e soleggiamento) non è ammessa la funzione residenziale principale né quelle che comportano attività con permanenza di persone.

#### **20.1.3 Piani superiori**

I locali posti ai piani superiori sono destinati oltre alla funzione principale abitazioni urbane A) .1:

- attività direzionali B).3.2
- attività alberghiere B).3.3.1 alberghi e B) 3.3.4,
- servizi privati B).3.4

#### **20.1.4 Sottotetti abitabili**

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni e gli spazi di servizio alle stesse. In genere dovrà essere favorito il loro utilizzo quale ampliamento delle abitazioni presenti ai piani inferiori. E' ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è inoltre ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purché coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano riferite a quelle tradizionali, e le finiture ed i materiali relativi a davanzali, profili, serramenti ed oscuranti.

**20.2** Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici accessori alla residenza, considerato le caratteristiche (dimensioni, salubrità ecc..) non possono essere trasformati e recuperati ai fini abitativi, sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alle abitazioni. E' invece ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel comparto o nei comparti confinanti.

**20.3** Per gli edifici del centro storico classificati come Edifici pubblici e/o di interesse collettivo sono indicate le destinazione d'uso ammessa per gli edifici e per le aree oggetto della presente variante valgono le seguenti prescrizioni:

Sono ammesse esclusivamente le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purché disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

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

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

Le altre aree scoperte pubbliche sono destinate ad ospitare le funzioni pubbliche o di uso pubblico in relazione alle loro caratteristiche ed alle specifiche indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

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

## **Art. 21**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, piano particolareggiato, piano di zona ecc...) di iniziativa pubblica o privata, da adottarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica, obbligatori nei casi in cui prescritti dalla vigente Variante;
- permesso di costruire convenzionato
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 24;
- denuncia di inizio attività, per i casi ammessi dalla vigente legislazione;

Nei Nuclei di Antica Formazione:

- gli interventi fino alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, estesa alle unità edilizie come individuate con mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. sono assentibili con intervento diretto, D.I.A.o Permesso di Costruire
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, che comportano demolizione e ricostruzione, e quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, nonché gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Il permesso di costruire è subordinata alla stipula di una “convenzione”, da trascriversi a cura del proprietario, nell’ipotesi in cui è prevista la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie nonché di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, con conseguente obbligo di trasferimento di proprietà.

Parimenti sono assoggettati a “convenzione” gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Tutti gli altri casi verranno assoggettati a “permesso di costruire convenzionato”, accompagnato - quale parte integrante e sostanziale dello stesso – da un atto d’obbligo unilaterale, debitamente registrato, a spese del proprietario, e per il quale, non sussistendo gli obblighi previsti dall’art. 2643 del Codice Civile, si esula dalla trascrizione.

Il “permesso di costruire convenzionato” mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nell’atto d’obbligo unilaterale essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.L. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.L..

## **Art. 22**

### **UNITÀ MINIME DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI E INDICAZIONI GENERALI PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

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

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

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

- a.** Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- b.** Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, soggetti a permesso di costruire o DIA, ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche sostanziali dell'involucro edilizio l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
  - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;
  - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;

gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato

- c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione) l'unità minima d'intervento deve essere estesa all'intero organismo edilizio che coincide di norma con la sub-unità minima del comparto di riferimento.

**22.3** Unità minima di pianificazione attuativa urbanistica: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero obbligatoriamente assoggettati a pianificazione attuativa, e sono individuati sugli elaborati grafici di progetto quali ambiti di ristrutturazione urbanistica.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica (da assoggettare quindi a pianificazione attuativa), che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Centro storico e del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Gli elaborati grafici generali (piante di tutti i piani e della copertura, sezioni e prospetti) dovranno essere redatti in scala non inferiore al 1:50 (1:100-1:200 per le planimetrie estese agli spazi esterni) complete di misure e quote altimetriche e planimetriche e dovranno essere corredati da una relazione esplicativa sulle scelte architettoniche e sulle modalità di intervento previste nonché da schede tecniche sui materiali e sugli elementi di finitura previsti dal progetto, compreso abaco dei colori.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell'edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto.

## **Art. 23**

### **NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI**

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

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati della presente variante.

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

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) esclusivamente finalizzati ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc..).

Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, e purché giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio;

Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che, individuati o meno nelle tavole di Piano delle Regole, risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi e dovranno essere demoliti.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento Comunale di Igiene solo nei limiti consentiti dall'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene stesso;

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici.

Il rilievo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato e dovrà essere corredato da una piccola ricerca bibliografica e iconografica riferita ai catasti storici e da documentazione fotografica completa.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia In genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna interpiano tra due solai sia superiore a 5 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.I.p. nel rispetto del volume massimo esistente. E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile.

### **23.1 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Nuclei di Antica Formazione:**

Gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

- a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
- b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche estese al contesto circostante;
- g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;

- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

### **23.2 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo**

Qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A., il P.A. dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) copia della deliberazione di C.C. dalla quale risulti (con idoneo allegato grafico) il perimetro del comparto soggetto a P.A.;
- b) stralcio del PGT vigente, con l'individuazione del comparto oggetto del P.A.;
- c) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) del Comparto oggetto di P.A. in scala 1:200;
- d) indagine storica concernente i singoli immobili compresi nel P.A.;
- e) planimetria di progetto del P.A. in scala 1: 200, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche ed i tipi d'interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del P.A.;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto in scala 1:200;
- h) relazione tecnica illustrativa del progetto di P.A.;
- i) proposta di convenzione;
- j) in caso di P.A. di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- k) in caso di P.A. di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.A.

## **Art. 24**

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05 e dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

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

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

#### **24.1\_- Grado di intervento (G1):            **Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale****

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

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

### *Modalità e prescrizioni edilizie*

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

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

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

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

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

### **24.2 - Grado di intervento (G2) : Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio**

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

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

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

### *Modalità e prescrizioni edilizie*

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

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

**24.3\_- Grado di intervento (G3) : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi**

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

*Modalità e prescrizioni edilizie*

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

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi,
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale al precedente articolo 25 (ultimo comma) in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

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

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

**24.4\_- Grado di intervento (G4) : Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi**

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari.

*Modalità e prescrizioni edilizie*

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

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di

conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;

- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, ad eccezione di quanto definito nella norma generale al precedente art. 25 (ultimo comma) in riferimento alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio;

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

#### **24.5 - Grado di intervento (G5) : Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica**

Riguarda

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

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

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

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

##### *Modalità e prescrizioni edilizie*

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

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

L'intervento deve essere subordinato a "Permesso di costruire convenzionato" che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di P.R.G.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore a 2 oltre al sottotetto.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 15

Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non potrà essere incrementata oltre il 20% rispetto all'esistente e la Superficie utile non residenziale non potrà aumentare oltre il 10%. Rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

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

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

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

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

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

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;
- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
- e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

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

#### **24.6 - Grado di intervento (G6) : Demolizione senza ricostruzione**

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

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabbiotti, ecc);

- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici tav. "PR C.S.7 - Prescrizioni generali di intervento"

#### *Modalità e prescrizioni edilizie*

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

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque D.I.A. o Permesso di Costruire anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di SIp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della SIp secondo i criteri sopra richiamati) sono stati individuati nelle Tavole del Piano delle Regole "PR CS 7: Centro Storico Prescrizioni di intervento". Altre superfetazioni presenti sui fabbricati, così come definite precedentemente, anche se non specificamente identificate nelle tavole "PR CS 7: Centro Storico Prescrizioni di intervento", potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche. Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

#### **24.7 – Nuove costruzioni: sopralzi**

L'intervento di sopralzo è finalizzato ad un migliore inserimento ambientale dell'edificio nel tessuto edilizio e comporta l'adeguamento, delle caratteristiche della copertura (andamento, pendenza, linea di colmo, linea e sporto di gronda) a quella dell'edificio contiguo, secondo quanto espressamente prescritto dalle tabelle relative alle modalità di intervento.

Il sopralzo non potrà avvenire al di fuori del perimetro della sagoma dell'edificio dell'ultimo piano esistente.

Sia l'ampliamento planimetrico che il sopralzo comportano l'adeguamento delle facciate che deve avvenire nel rispetto dei principi generali e prescrizioni previsti dalle modalità d'intervento, delle prescrizioni edilizie specifiche e delle norme morfologiche generali. Dovranno essere garantiti adeguati allineamenti della sagoma planimetrica delle nuove porzioni aggiunte con esistente e delle nuove coperture. Il nuovo impianto di facciata dovrà inoltre essere confacente alle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente, o delle sue caratteristiche originarie qualora la facciata risulti compromessa, sia per partitura delle aperture che per materiali e finiture, e dovrà risultare coerentemente inserito nella quinta architettonica di cui è parte..

Sarà possibile utilizzare, oltre agli eventuali piani aggiunti, gli spazi di sottotetto che a seguito di traslazione dei solai si venissero a creare, qualora tali spazi presentino caratteristiche geometriche ed ambientali tali da configurarli come spazi abitabili o agibili. In tale caso potranno essere realizzati gli interventi necessari per adeguarli alle norme igienico-sanitarie e per renderli a tutti gli effetti abitabili o agibili nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio.

## **24.8 - Ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa**

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa.

Sulla tav. "PR CS 7: Centro Storico Prescrizioni di intervento" sono individuati gli ambiti per i quali il piano prevede interventi di ristrutturazione urbanistica volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane e luoghi di aggregazione qualificati da adeguate funzioni. All'interno di tali zone gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo che potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

Il piano attuativo, che persegue un interesse superiore di riordino e riqualificazione del tessuto urbano attraverso un disegno unitario ed il coordinamento degli interventi, è normato dalle "Schede d'intervento d'ambito" allegate alle norme del Documento di Piano, che dettano obiettivi e criteri d'intervento per gli edifici e le aree scoperte inserite in tali ambiti. Le destinazioni d'uso specifiche per edifici e le prescrizioni generali d'intervento definite per tali ambiti hanno valore di indirizzo e potranno essere modificate da nuove prescrizioni stabilite dal piano attuativo, purché tali modifiche siano ritenute utili per conseguire un assetto urbano di più elevata qualità, nel rispetto degli obiettivi e dei principi d'intervento definiti dalle schede d'ambito e dei parametri edificatori.

Fino all'adozione del piano attuativo sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione degli edifici esistenti.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo e la relativa convenzione dovranno prevedere:

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

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica all'utilità conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, secondo quanto definito dall'art. 12 del Piano dei Servizi.

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

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui all'art. 15

### **Art. 25 PRESCRIZIONI EDILIZIE**

Sulla tavola "PR CS 7: Centro Storico Prescrizioni di intervento" sono indicati le prescrizioni edilizie che definiscono obblighi o possibilità d'intervento particolari previste per alcuni edifici. Tali prescrizioni si applicano di norma per tutti gli interventi edilizi con esclusione di quelli di manutenzione o di quelli regolati da pianificazione attuativa qualora le soluzioni prospettate dal

piano attuativo siano motivatamente ritenute più confacenti alle caratteristiche complessive dell'intervento.

Gli interventi che per contemporaneità di richiesta e per entità configurano un intervento sistematico sull'edificio, non possono essere classificati come interventi di manutenzione straordinaria.

### **25.1 - Eliminazione superfetazioni**

Le tav. "PR CS 7: Centro Storico Prescrizioni di intervento" individua le superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria) di cui è prescritta la demolizione. L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

### **25.2 - Prescrizioni sulla morfologia dei fronti**

#### **25.2.1 - Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

#### **25.2.2 - Elementi tipologici e morfologici da conservare**

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

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

#### **25.2.3 - Edifici da studiare unitariamente**

Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, individuati con apposita simbologia sulla tav. "PR CS 7: Centro Storico Prescrizioni di intervento", deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.

Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

## **Art. 26**

### **CORTILI ED AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI**

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...). Tali aree dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamino per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Con apposito simbolo grafico sono individuate nella tav. "PR CS 4: Centro Storico Spazi aperti" le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, per le quali si prescrive la conservazione nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., e le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate.

E' ammessa in tali aree la realizzazione di strutture temporanee amovibili di copertura, (che delimitano quindi spazi aperti sui lati) per l'attrezzatura di spazi esterni connessi alle attività di somministrazione di alimenti e bevande, per una superficie coperta non superiore a 50 mq.. Tali strutture dovranno essere realizzate coerentemente inserite nel contesto storico architettonico sia per quanto riguarda il disegno che i materiali ed i colori di finitura.

## **Art. 27**

### **AREE VERDI PRIVATE: PARCHI, GIARDINI E ORTI**

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc..), all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Con apposito simbolo grafico sono individuati nella tav. "PR CS 4: Centro Storico Spazi aperti" parchi e giardini privati di pregio, costruiti in forma tradizionale con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico. Per tali giardini si prescrive la conservazione nelle forme e nello stile tradizionale in cui risultano realizzati; si prescrive inoltre il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

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

## **Art. 28**

### **PARCHEGGI ED AUTORIMESSE**

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, ove possibile e comunque per gli interventi di "ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq. di *Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)*.

Per le funzioni non residenziali almeno il 50% degli spazi a parcheggio deve essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS) almeno il 70% dei parcheggi privati da reperire dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 150 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

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

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici classificati come "Edifici monumentali", ed "Edifici storici con impianto tipologico riconoscibile" nella tav. PR CS 6: Centro storico: Valenze storico-architettoniche". Non è inoltre consentita nei fronti che affacciano su spazi pubblici.

In genere si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

Nel caso di edifici dotati di giardino privato, o nel caso in cui non sia possibile ricavare le autorimesse all'interno degli edifici, al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrati se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc.). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

La realizzazione di autorimesse sotterranee non è consentita qualora interessi aree di pertinenza di elementi architettonici di pregio o all'interno di aree scoperte di particolare interesse quali cortili di pregio o zone alberate e piantumate di giardini storici.

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante apposito atto, debitamente registrato e da trasciversi – in caso d'uso – a spese del concessionario, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell'ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento

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

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione e non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive sotterranee, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.

La loro realizzazione è subordinata a concessione convenzionata con l'Amministrazione Comunale che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

**Art. 29**  
**CRITERI E PROCEDIMENTI SPECIFICI**

a) per tutti gli interventi valgono le seguenti prescrizioni generali:

1. In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.
2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.
3. E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come:
  - L'alluminio anodizzato,
  - La lamiera di ferro non verniciata,
  - L'acciaio inox,
  - Le lastre ondulate o piane, in plastica o in lamiera metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
  - Le lastre di rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
  - Le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
  - I vetri specchianti,
  - Le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
  - L'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi a vista, ecc.),
  - L'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.
4. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti.
5. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convaldate

modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

b) Riguardo ai singoli elementi costruttivi si indicano i seguenti criteri di scelta:

- Per le coperture: l'uso di elementi in laterizio tipo coppo o portoghese, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi, quali cotto o lastra di rame, sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;
  - Per gli elementi accessori di coronamento quali camini, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tingeggiato, in accordo con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox; eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio, necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici;
  - Per i canali di gronda e i pluviali esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;
  - Per le tinte delle murature: attenersi all'apposito capitolo dell'Abaco del Parco Ticino o scrivere un paragrafo specifico circa la scelta dei colori;
  - Per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco a civile, con eventuale zoccolatura in pietra non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;
  - Per le mensole di balconi e ballatoi: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato
  - Per le ringhiere e i parapetti: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;
  - Per le recinzioni, esterne ed interne: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici di edifici storici;
  - Per le cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarla o a fiamma ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
  - Per i serramenti delle porte esterne, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;
  - Per le vetrate e i serramenti dei negozi: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato; le serrande devono possibilmente essere di tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;
  - Per i basamenti degli edifici (zoccolatura): materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.
2. Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificatamente sottoposte a giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale – della Commissione Edilizia comunale e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste.

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

### ART. 30

#### AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

### ART. 31

#### TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO (RRM)

##### 31.1 Definizioni

1. Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, aventi caratteristiche morfologiche e tipologiche simili a quelle del tessuto classificato come storico o di antica formazione ma realizzato in epoca più recente. Tali ambiti, di norma contigui al tessuto storico conservano significativi brani di tessuto urbano costituiti da edificazione avvenuta tra la fine dell'ottocento e i primi del novecento secondo regole di composizione morfologica e con caratteri architettonici che perseguono una continuità con la maglia storica, e che risultano differenti dal contesto degli edifici isolati di più recente edificazione.
2. Considerata la particolare rilevanza sotto il profilo paesaggistico e la continuità con i caratteri del tessuto storico si prevede la conservazione dei caratteri fisici e morfologici dell'esistente e nel caso di aree libere, l'edificazione dovrà rispettare le stesse caratteristiche degli edifici esistenti nell'ambito.

##### 31.2 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
3. Non sono ammesse in genere le attività agricole (art. 7.2 B.1) e le attività industriali ed artigianali (art. 7.2 B.2) nonché le specifiche destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato" o specificatamente indicate all'art. 7.2 delle presenti norme.
4. Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.
5. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

##### 31.3 Modalità di intervento

1. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

2. Per gli edifici che non risultano coerenti con il contesto è ammesso l'intervento di demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata ad un migliore integrazione nella morfologia del comparto, subordinato a pianificazione attuativa.
3. Per i lotti già edificati sono ammessi esclusivamente interventi volti al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con possibilità di ampliamento secondo i parametri stabiliti dagli indici e parametri edilizi di cui al successivo punto 31.5.
4. Gli interventi di edificazione di nuovi fabbricati principali sono ammessi esclusivamente nei lotti liberi, intendendo come tali le aree libere da edificazione, individuate con autonomo mappale che non derivi da un frazionamento successivo all'adozione del PGT, e che non costituiscono pertinenza di edifici esistenti, secondo i parametri edificatori di cui al successivo punto 31.5

#### 31.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

##### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.U. Ristrutturazione urbanistica

##### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- D. Demolizione

##### Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

#### 31.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

##### A. per gli interventi non soggetti a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato

1. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

if	=	pari all'esistente con incremento max 20% (per i lotti edificati)
if	=	1,00 mc/mq della SF in caso di nuova edificazione su lotti liberi
Rc	=	40 %
Rv	=	20 %
Hm	=	12,50 mt
Hp	=	corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 3 piani f.t. (oltre a seminterrato)
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

##### B. per gli interventi soggetti a Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato

2. Gli interventi la cui efficacia è subordinata alla preventiva formazione di un Piano Attuativo, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

if	=	pari all'esistente con incremento max 20%
----	---	---

Rc	=	40 %
Rv	=	20 %
Hm	=	12,50 mt
Hp	=	corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 3 piani f.t. (oltre a seminterrato)
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi

### 31.6 Recupero sottotetto

1. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo 15 - "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*".

### 31.7 Norme particolari

1. E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.
2. In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con pendenza non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione edilizia comunale e della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.
3. Non sono ammessi serramenti ed aperture in alluminio anodizzato. Non sono ammessi recinzioni, parapetti e manufatti metallici in acciaio inox o zincato.
4. E' ammessa la costruzione "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 10 mq di Superficie lorda non abitabile (Snr), con altezza massima di mt 2,20 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc) né della Superficie lorda non abitabile (Snr).
5. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.
6. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
7. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.
8. Inoltre, per tutti gli edifici assoggettati alla disciplina di conservazione dei caratteri fisici e morfologici dell'esistente non è consentita l'apposizione sulle facciate di parabole.
9. **OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA**  
La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o D.I.A. non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

A) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di

antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

B) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazione. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti. Sono fatte salvi le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*".

10. La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

## **ART. 32**

### **AMBITI EDIFICATI CONNOTATI DA DISEGNO URBANO UNITARIO (IR 1.1)**

#### **32.1 Definizioni**

1. Sono così denominati gli ambiti completamente edificati costituiti da complessi edilizi di recente edificazione, realizzati mediante un intervento unitario e caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei.

#### **32.2 Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è la residenza.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
3. Non sono ammesse in genere le attività agricole (art. 7.2 B.1) e le attività industriali ed artigianali (art. 7.2 B.2) nonché le specifiche destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato" o specificatamente indicate all'art. 7.2 delle presenti norme.
4. Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.
5. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **32.3 Modalità di intervento**

1. Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tale tessuto, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.
2. Non sono pertanto ammessi interventi che modifichino gli aspetti tipologici, la sagoma degli edifici e i caratteri architettonici e decorativi.
3. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

### 32.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

S.	Sopralzo
A.	Ampliamento
D.	Demolizione

Interventi di nuova edificazione:

N.C.	Nuova costruzione
------	-------------------

### 32.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

if	=	pari all'esistente
Rc	=	pari all'esistente
Rv	=	pari all'esistente
Hm	=	pari all'esistente
Hp	=	pari all'esistente
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	pari all'esistente
Ica	=	pari all'esistente
Icab	=	pari all'esistente

### 32.6 Recupero sottotetto

1. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo 15 - *“Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”*.

### 32.7 Norme particolari

1. E' ammessa la costruzione “una tantum” e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 10 mq, con altezza massima di mt 2,20 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc)
2. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo *“Tutela e sviluppo del verde”*.
3. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
4. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## **ART. 33**

### **AMBITI EDIFICATI COSTITUITI DA PALAZZI E COMPLESSI EDILIZI ARTICOLATI (IR 1.2)**

#### **33.1 Definizioni**

1. Sono così denominati gli ambiti completamente edificati costituiti da palazzi e condomini.

#### **33.2 Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è la residenza.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
3. Non sono ammesse in genere le attività agricole (art. 7.2 B.1) e le attività industriali ed artigianali (art. 7.2 B.2) nonché le specifiche destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato" " o specificatamente indicate all'art. 7.2 delle presenti norme.
4. Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.
5. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **33.3 Modalità di intervento**

1. Considerata la significativa dimensione di tali edifici rispetto al contesto urbano e l'articolazione delle unità abitative che compongono i singoli edifici, il piano prevede interventi unitari coordinati per il recupero e la trasformazione di tali complessi.
2. Gli interventi che comportano modifiche della sagoma e modifiche esterne dovranno pertanto operare sull'intero edificio e non sulle singole unità immobiliari che lo compongono
3. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

#### **33.4 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

##### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.U. Ristrutturazione urbanistica

##### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- D. Demolizione

##### Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

#### **33.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici**

1. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

if	=	pari all'esistente
Rc	=	pari all'esistente
Rv	=	pari all'esistente
Hm	=	pari all'esistente
Hp	=	pari all'esistente
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	pari all'esistente
Ica	=	pari all'esistente
Icab	=	pari all'esistente

### 33.6 Recupero sottotetto

1. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo 15 - "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*".

### 33.7 Norme particolari

1. E' ammessa la costruzione "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 10 mq, con altezza massima di mt 2,20 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc).
2. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*".
3. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
4. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

### 33.8 Prescrizioni specifiche ambiti d'intervento

Vengono di seguito definite specifiche prescrizioni relative ad alcuni ambiti di intervento. Tali specifiche prescrizioni risultano prevalenti rispetto alle norme definite ai precedenti punti da 33.5 a 37.7. ed alle norme del "Piano delle Attività commerciali ed assimilate" allegato al "Piano delle Regole".

- 8.1 L'ambito d'intervento individuato con la sigla alfanumerica IR 1.2 \* sulle tavole della disciplina delle aree (PR 09 – PR 10) lungo la ex ss 494 in località Soria Nuova è interessata da un intervento di riqualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti finalizzato al consolidamento ed allo sviluppo dell'attività ricettiva in essere. L'intervento, edilizio diretto, comprende il recupero e la trasformazione d'uso del rustico rurale esistente ai fini dell'ampliamento della superficie destinata all'attività ricettiva.
- 8.2 L'ampliamento della Slp destinata all'attività ricettiva non potrà essere superiore a 150 mq. e potrà essere realizzata esclusivamente attraverso il recupero, la trasformazione e l'ampliamento dell'edificio rustico rurale esistente. L'altezza massima ammessa non potrà essere superiore a 2 piani fuori terra.
- 8.3 L'ampliamento non potrà interessare le aree comprese entro la fascia di rispetto della RIR.

## ART. 34

### AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO (A.R.C. 2.1)

#### 34.1 Definizioni

1. Rientrano in questa classificazione gli ambiti costituiti da lotti parzialmente edificati, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, inseriti in contesti caratterizzati prevalentemente da insediamenti residenziali con edifici isolati e giardini pertinenziali, con la presenza di aree libere di completamento.

#### 34.2 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
3. Non sono ammesse in genere le attività agricole (art. 7.2 B.1) e le attività industriali ed artigianali (art. 7.2 B.2) nonché le specifiche destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato" o specificatamente indicate all'art. 7.2 delle presenti norme.
4. Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.
5. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 34.3 Modalità di intervento

1. In tali ambiti la nuova edificazione deve avvenire con tipologie singole uni e bifamiliari o a schiera.
2. Gli interventi che comportano modifiche della sagoma e modifiche esterne dovranno pertanto operare sull'intero edificio e non sulle singole unità immobiliari che lo compongono.
3. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

#### 34.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

##### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

##### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

S.	Sopralzo
A.	Ampliamento
D.	Demolizione

##### Interventi di nuova edificazione:

N.C.	Nuova costruzione
------	-------------------

### 34.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi diretti sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

if	=	1,00 mc/mq o pari all'esistente (se superiore)
Rc	=	30 % o pari all'esistente (se superiore)
Rv	=	50 % o pari all'esistente (se superiore)
Hm	=	8,50 mt
Hp	=	2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

### 34.6 Recupero sottotetto

1. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo 15 "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*".

### 34.7 Norme particolari

1. E' ammessa la costruzione "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi e attrezzi simili) fino a un massimo di 10 mq, con altezza massima di mt 2,20 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della Superficie coperta (Sc).
2. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*".
3. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
4. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## ART. 35

### AMBITI SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO (A.S.R.)

#### 35.1 Definizioni

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale, interessate da edificazione con tipologie e funzioni di carattere produttivo, ed inserite in contesti ambientali ed urbani non consoni a tali destinazioni per le quali il PGT promuove la riconversione con usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

#### 35.2 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale è la residenza.

2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.
3. Non sono ammesse in genere le attività agricole (art. 7.2 B.1) e le attività industriali ed artigianali (art. 7.2 B.2) nonché le specifiche destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato" o specificatamente indicate all'art. 7.2 delle presenti norme.
4. Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.
5. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 35.3 Modalità di intervento

1. Di regola: interventi edilizi diretti subordinati alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica al fine di conseguire un corretto assetto insediativo rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso.

Oppure

1. preventiva formazione di un Piano Attuativo:

### 35.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.U. Ristrutturazione urbanistica

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- D. Demolizione

Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

### 35.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi diretti convenzionati o Piano Attuativo sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

if	=	1,20 mc/mq o pari alla superficie lorda di pavimento (Slp) esistente (se superiore)
Rc	=	40 %
Rv	=	20 % o pari all'esistente (se superiore)
Hm	=	10,50 mt
Hp	=	3 piani f.t. (oltre a seminterrato)
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mc di Volume edificato
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

Stn = come stabilito nel Piano dei Servizi, art. 9  
Ai sensi dell'art. 12.1.2 del Piano dei Servizi Si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, secondo le specifiche quantità e modalità definite all'art. 10 del Piano dei Servizi .  
E' ammessa la monetizzazione per le aree non cedute nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 del Piano dei Servizi.

### **35.6 Recupero sottotetto**

1. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della L.R. 12/2005 – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*".

### **35.7 Norme particolari**

1. Gli interventi dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltreché funzionale degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.
2. Fino all'approvazione del permesso di costruire convenzionato finalizzato alla trasformazione d'uso dei fabbricati per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
3. Per le aree che hanno ospitano funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo.
4. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*".
5. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
6. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

### **35.8 Prescrizioni specifiche ambiti d'intervento**

Vengono di seguito definite specifiche prescrizioni relative ad alcuni ambiti di intervento. Tali specifiche prescrizioni risultano prevalenti rispetto alle norme definite ai precedenti punti da 37.1 a 37.7.

L'ambito d'intervento individuato con la sigla alfanumerica ASR 1 sulle tavole della disciplina delle aree (PR 09 – PR 10) è interessata da un piano particolareggiato finalizzato alla riqualificazione di piazza Libertà. L'intervento, da assoggettare a pianificazione attuativa, è esteso alle aree contigue destinate a servizi e prevede contestualmente alla realizzazione di un edificio destinato ad ospitare residenza e terziario in sostituzione dell'attuale edificio scolastico, la sistemazione della piazza e delle aree a servizi correlate.

A tale intervento è assegnata una capacità edificatoria per le destinazioni residenziali e terziarie pari a 2.900 mc. di cui max il 30% a destinazione terziario commerciale la parte rimanente a destinazione residenziale.

L'altezza massima ammessa non potrà essere superiore all'altezza degli edifici prospettanti su piazza Libertà.

- 1.3 E' ammessa l'edificazione sul lato in allineamento alla piazza a confine, con la creazione di porticato a piano terreno, sugli altri dovrà essere rispettata la distanza minima di 5,00 mt. dal confine di proprietà.
- 1.4 L'intervento dovrà prevedere quale standard qualitativo la sistemazione di piazza libertà con la creazione di opportuni parcheggi atti a ricollocare gli attuali posti auto che interessano l'area di sistemazione della piazza ed il nuovo fabbisogno indotto dall'edificio polivalente e dalla nuova edificazione residenziale e terziario-commerciale.

## **Art. 36**

### **AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI**

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

## **Art. 37**

### **INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE MISTA PRODUTTIVA E TERZIARIA ESISTENTI (I.P.M.)**

#### **37.1 Definizioni**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti che possono ospitare sia attività per la produzione di beni di carattere artigianale ed industriale che attività terziarie.

#### **37.2 Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato"
4. Non sono consentite, inoltre, le attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87 e quelle di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli..
5. Sono consentite attività terziarie quali:
  - attività commerciali di vicinato con esclusione dell'alimentare anche separate dall'unità produttiva
  - servizi tecnici ed amministrativiLe destinazioni terziarie non potranno interessare una superficie superiore al 50% della Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva dell'insediamento.
6. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **37.3 Modalità di intervento**

1. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipula di apposita convenzione urbanistica.

#### **37.4 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

#### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- D. Demolizione

#### Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

### **37.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici**

1. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

uf	=	0,65 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)
Rc	=	50 % o pari all'esistente (se superiore)
Rv	=	10 % o pari all'esistente (se superiore)
Hm	=	12,00 mt
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

### **37.6 Norme particolari**

1. Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.
2. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.
3. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione delle pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da una impegnativa di compatibilità ambientale, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II., che specifichi:
  - le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
  - il numero degli addetti previsti;
  - descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
  - i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
  - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.
4. La permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp), a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della Superficie fondiaria (Sf), fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
6. L'ampliamento non superiore al 20% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.
7. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

8. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 15,00 m.
9. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq. 150, all'interno della volumetria esistente, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e previo atto di impegno, redatto in forma pubblica, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso del custode o del titolare, da trasciversi, ai sensi dell'articolo 2645 ter del codice civile, a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo ha durata pari a 90 anni salvo decadenza a seguito di variazione urbanistica.  
Per le abitazioni esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso l'ampliamento una tantum della Slp entro il limite massimo di 50 mq. senza la creazione di nuovi corpi edilizi, ma esclusivamente mediante il recupero di superfici non abitative (ad esempio sottotetto) o la trasformazione di superfici precedentemente utilizzate nell'ambito dell'attività produttiva.
10. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi, le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*" e le prescrizioni della Commissione edilizia comunale e nel caso dalla Commissione paesaggio..
12. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA.

## **Art. 38**

### **INSEDIAMENTI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA ESISTENTI (I.P.E.)**

#### **38.1 Definizioni**

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni di carattere artigianale ed industriale.

#### **38.2 Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato"
4. Non sono consentite, inoltre, le attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87 e quelle di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli..
5. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **38.3 Modalità di intervento**

1. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipula di apposita convenzione urbanistica.

### 38.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

S.	Sopralzo
A.	Ampliamento
D.	Demolizione

Interventi di nuova edificazione:

N.C.	Nuova costruzione
------	-------------------

### 38.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

uf	=	0,50 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)
Rc	=	50 % o pari all'esistente (se superiore)
Rv	=	10 % o pari all'esistente (se superiore)
Hm	=	12,00 mt
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

### 38.6 Norme particolari

1. Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.
2. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.
3. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione delle pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da una impegnativa di compatibilità ambientale, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II., che specifichi:
  - le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
  - il numero degli addetti previsti;
  - descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
  - i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
  - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.
4. La permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento (Slp), a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della Superficie fondiaria (Sf), fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
6. L'ampliamento non superiore al 20% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.
7. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.
8. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 15,00 m.
9. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq. 150, all'interno della volumetria esistente, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e previo atto di impegno, redatto in forma pubblica, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso del custode o del titolare, da trasciversi, ai sensi dell'articolo 2645 ter del codice civile, a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo ha durata pari a 90 anni salvo decadenza a seguito di variazione urbanistica.
10. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi, le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*" e le prescrizioni della Commissione edilizia comunale e nel caso dalla Commissione paesaggio.
11. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA.

## **Art. 39**

### **AMBITI DI COMPLETAMENTO DESTINATI AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ASSOGGETTATI AD INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE COORDINATA (I.P.C.)**

#### **39.1 Definizioni**

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

#### **39.2 Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato"
4. Non sono consentite, inoltre, le attività produttive iscritte come insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 02/03/87 e quelle di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli..
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione,

ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

### 39.3 Modalità di intervento

1. All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

### 39.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

S.	Sopralzo
A.	Ampliamento
D.	Demolizione

Interventi di nuova edificazione:

N.C.	Nuova costruzione
------	-------------------

### 39.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

ut	=	0,50 mq/mq
Rc	=	50 %
Rv	=	20 %
Hm	=	12,00 mt
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi, art. 9 Ai sensi dell'art. 12.1.2 del Piano dei Servizi Si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, secondo le specifiche quantità e modalità definite all'art. 10 del Piano dei Servizi . E' ammessa la monetizzazione per le aree non cedute nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 del Piano dei Servizi.
-----	---	--

### 39.6 Norme particolari

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

3. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da una impegnativa di compatibilità ambientale, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II., che specifichi:
  - le produzioni ed i cicli lavorativi previsti nell'attività nonché i materiali e le materie prime impiegate;
  - il numero degli addetti previsti;
  - descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
  - i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
  - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievo idrico.
4. La permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi
5. Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 15,00 m.
6. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq. 150, all'interno della volumetria esistente, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e previo atto di impegno, redatto in forma pubblica, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso del custode o del titolare, da trasciversi, ai sensi dell'articolo 2645 ter del codice civile, a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo ha durata pari a 90 anni salvo decadenza a seguito di variazione urbanistica.
7. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi, le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*" e le prescrizioni della Commissione edilizia comunale e nel caso dalla Commissione paesaggio.
8. In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 27/2004, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02/08/2001 e della D.G.R. n. 8/675 del 21/09/2005.
10. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA.

#### **Art. 40**

#### **AMBITI IP C \*    AMBITI DI COMPLETAMENTO DESTINATI AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE (PIANI ADOTTATI O APPROVATI)**

1. Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento destinati ad insediamenti produttivi soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia adottato o vigente e viene riconfermato dal PGT.
2. In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

## Art. 41

### AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ DEL SETTORE TERZIARIO

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziario-commerciale e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

## Art. 42

### INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ TERZIARIE, COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI ED A COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (I.T.E.)

#### 42.1 Definizioni

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale edificate destinate ad insediamenti produttivi del settore terziario.

#### 42.2 Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso principale sono le attività terziarie principali.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme
4. Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### 42.3 Modalità di intervento

1. Di regola: interventi edilizi diretti eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipula di apposita convenzione urbanistica.

#### 42.4 Categorie di intervento

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

##### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

##### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

S.	Sopralzo
A.	Ampliamento
D.	Demolizione

##### Interventi di nuova edificazione:

N.C.	Nuova costruzione
------	-------------------

#### 42.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

uf	=	0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)
Rc	=	40 % o pari all'esistente (se superiore)
Rv	=	15 % o pari all'esistente (se superiore)
Hm	=	15,00 mt

De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-

## 42.6 Norme particolari

1. Per ogni attività insediata dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL e ARPA.
2. Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità dell'attività.
3. Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del permesso di costruire o la DIA, dovrà essere corredata da una impegnativa di compatibilità ambientale, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei RR.II., che specifichi:
  - i cicli lavorativi previsti nell'attività;
  - il numero degli addetti previsti;
  - descrizione e natura degli scarichi previsti, liquidi e gassosi, nonché dei rifiuti e delle scorie dell'attività;
  - i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
  - l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.
4. Sono inoltre ammessi interventi di adeguamento degli edifici esistenti che hanno già saturato la capacità edificatoria, che comportano limitati ampliamenti una-tantum delle superfici lorde di pavimento fino ad un max di 150 mq, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.
5. L'ampliamento non superiore al 20% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.
6. In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.
7. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq. 150, all'interno della volumetria esistente, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) e previo atto di impegno, redatto in forma pubblica, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso del custode o del titolare, da trasciversi, ai sensi dell'articolo 2645 ter del codice civile, a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo ha durata pari a 90 anni salvo decadenza a seguito di variazione urbanistica.
8. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi, le condizioni stabilite dalle

presenti norme nell'apposito articolo "Tutela e sviluppo del verde" e le prescrizioni della Commissione edilizia comunale e nel caso dalla Commissione paesaggio..

9. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA.

#### **Art. 43**

### **AMBITI DI COMPLETAMENTO DESTINATI AD INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI ASSOGGETTATI AD INTERVENTI DI PIANIFICAZIONE COORDINATA (I.T.C.)**

#### **43.1 Definizioni**

1. Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto terziario e commerciale attraverso interventi coordinati di nuova edificazione (pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato) e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

#### **43.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali è quella terziaria e commerciale.
2. Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.
3. Non sono consentite le destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata alle presenti norme
4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

#### **43.3 Modalità di intervento**

1. All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato.

#### **43.4 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

##### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

##### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

S.	Sopralzo
A.	Ampliamento
D.	Demolizione

##### Interventi di nuova edificazione:

N.C.	Nuova costruzione
------	-------------------

#### **43.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici**

1. Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

ut	=	0,70 mq/mq
Rc	=	50 %
Rv	=	20 %
Hm	=	10,50 mt
De	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Dc	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Ds	=	vedi art. 10 delle presenti norme di attuazione
Sp	=	1,00 mq per ogni 10 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)
Ica	=	1 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Icab	=	2 pianta ogni 100 mq. di SF -art. 16 delle presenti norme di attuazione-
Stn	=	come stabilito nel Piano dei Servizi, art. 9 Ai sensi dell'art. 12.1.2 del Piano dei Servizi Si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, secondo le specifiche quantità e modalità definite all'art. 10 del Piano dei Servizi . E' ammessa la monetizzazione per le aree non cedute nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 del Piano dei Servizi.

#### 43.6 Norme particolari

1. Ogni intervento comportante l'insediamento di una nuova attività è soggetto, ai fini dell'esercizio dell'attività, al parere dell'ASL e dell'ARPA competenti.
2. Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una sola abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq. 150, all'interno della volumetria esistente, da computarsi oltre l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) e previo atto di impegno, redatto in forma pubblica, che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile ad uso del custode o del titolare, da trasciversi, ai sensi dell'articolo 2645 ter del codice civile, a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo ha durata pari a 90 anni salvo decadenza a seguito di variazione urbanistica.
3. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salvi, le condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo "*Tutela e sviluppo del verde*" e le prescrizioni della Commissione edilizia comunale e nel caso dalla Commissione paesaggio.
4. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA.

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

### Art.44

#### AMBITI AGRICOLI

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

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

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

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

A tal fine le zone agricole che ricadono entro il perimetro dell'area di Iniziativa Comunale Orientata del PTC del Parco del Ticino, sono classificate secondo le seguenti definizioni:

- Zone EA1 "Aree produttive agricole"
- Zone EA2 "Aree agricole periurbane"

Il Piano delle Regole riconoscendo l'interesse generale ambientale e paesaggistico del territorio agricolo che connota il la pianura del Binaschino nel territorio di Ozzero, nei successivi articoli che disciplinano gli interventi ammessi nei diversi ambiti in cui è classificato il territorio agricolo, detta altresì prescrizioni ed indirizzi generali per la tutela e la valorizzazione del paesaggio agricolo, ulteriori prescrizioni di tutele paesistica sono dettate per le costruzioni in ambito agricolo. Il piano individua altresì ai fini della tutela paesistica aree con specifiche valenze paesistiche classificate come:

- Zone EA-P "Aree agricole di valenza paesaggistica in prossimità del tessuto urbano"

### Art. 45

#### AREE AGRICOLE INCLUSE ENTRO IL PERIMETRO DELLA "ZONA IC" DEL P.T.C. DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

1. Sono così definite le parti del territorio comunale più prossime all'edificato, incluse entro il perimetro della "Zona IC" del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Ticino.
2. Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con presenza di complessi ed edifici agricoli.

3. Le zone agricole che ricadono entro il perimetro dell'area di Iniziativa Comunale Orientata del PTC del Parco del Ticino, sono classificate secondo le seguenti definizioni:
- Zone EA1 "Aree produttive agricole"
  - Zone EA2 "Aree agricole periurbane"
  - Zone EA-P "Aree agricole di valenza paesaggistica in prossimità del tessuto urbano"

## **Art. 46**

### **ZONE EA1 "AREE PRODUTTIVE AGRICOLE"**

#### **46.1 Definizione**

1. Sono così denominate le aree in territorio agricolo destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali.

#### **46.2 Destinazioni d'uso**

1. In queste zone 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, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
2. E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 08/06/2007, n. 10 ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.
3. Tutte le altre destinazioni sono vietate comprese gli edifici e le strutture destinate alla zootecnia e all'allevamento dei suini con più di 15 capi.
4. L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente.
5. Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II della legge regionale 11/03/2005, n. 12.

#### **46.3 Modalità di intervento**

1. La realizzazione di nuovi insediamenti agricoli è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Attuativo, con relativa convenzione urbanistica.
2. La realizzazione di strutture ed interventi di adeguamento relativi agli insediamenti agricoli già esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è subordinata ad interventi diretti.

#### **46.4 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- M.O. Manutenzione ordinaria  
M.S. Manutenzione straordinaria  
R. Restauro  
R.C. Risanamento conservativo  
R.E. Ristrutturazione edilizia  
R.U. Ristrutturazione urbanistica

Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo  
A. Ampliamento  
D. Demolizione

Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

## 46.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici

1. Gli interventi si effettuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

### A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

- If = 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.  
Elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.  
E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni confinanti con il Comune di Ozzero, nei modi previsti dalle norme vigenti.  
Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.
- Rc = 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.  
Per le serre è ammesso un Rc pari a 0,40 mq/mq
- Hm = 8,50 mt solo per le residenze.
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,00 metri, salva convenzione con il confinante.
- Ds = A) per le residenze:  
5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00  
B) per edifici aventi altra destinazione:  
10,00 mt  
Sono fatte salve eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.  
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De = pari ad H, con minimo 10,00 mt per gli edifici destinati alla residenza.  
10,00 mt per gli altri edifici.  
In aderenza nei casi consentiti.  
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

### B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECCIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

1. Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Rc = 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,00 metri, salva convenzione con il confinante.  
I nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 mt dal perimetro di aree aventi, secondo il P.G.T., destinazione diversa da quella agricola.  
E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria.

Ds = 50,00 mt per edifici e aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De = 10,00 mt in generale.  
200,00 mt (400,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.  
50,00 mt (100,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici della rete irrigua.  
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

### **C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI SONO PIU' DI 15**

1. Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc = 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,00 metri, salva convenzione con il confinante.  
I nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 mt dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo il P.G.T., destinazione diversa da quella agricola.  
E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.  
E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria.

Ds = 100,00 mt per edifici e aree scoperte destinate alla permanenza del bestiame. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De = 10,00 mt in generale.  
400,00 mt dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.  
100,00 mt dai corpi idrici della rete irrigua.  
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

2. Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:
  - a) Piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
  - b) Distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;
  - c) Impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'ASL e dell'ARPA competenti.

## 46.6 Norme particolari

### NUOVE COSTRUZIONI

1. Fatto salvo ulteriori prescrizioni della Commissione edilizia e della Commissione paesaggio, le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
  - b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
  - c) I progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
  - d) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
  - e) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
  - f) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
  - g) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
  - h) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
  - i) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%;
  - j) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.
2. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

### INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni – in relazione alla categoria degli interventi e secondo il grado di interesse storico, paesaggistico e artistico:

#### **Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

#### **Elementi tipologici e morfologici da conservare**

1. Gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
2. Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano

generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

#### **Edifici da studiare unitariamente**

1. Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.
2. Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.
3. In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

#### **Eliminazione superfetazioni**

1. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria). L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

#### **EDIFICI EXTRA AGRICOLI**

1. Per eventuali edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. risultassero adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
  - Ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% del Volume (V) esistente (se trattasi di edifici con destinazione d'uso abitativa, non annessi ad aziende agricole in funzione della conduzione del fondo) o della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente (se trattasi di edifici con destinazioni diverse da quella abitativa).
2. In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.
3. Qualora gli edifici extra-agricoli presentino motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

#### **Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

#### **Elementi tipologici e morfologici da conservare**

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

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

#### **Edifici da studiare unitariamente**

1. Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.
2. Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.
3. In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

#### **Eliminazione superfetazioni**

1. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria). L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

#### **RECINZIONI**

1. Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi e rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività florovivaistiche e di allevamento.

#### **RETE IDRICA**

1. Lo studio del reticolo idrico minore individua con apposito segno grafico, nelle competenti tavole, i corsi d'acqua costituenti il sistema delle acque irrigue superficiali.
2. Detto sistema viene sottoposto a tutela e conservazione in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio.
3. Deve pertanto essere garantita la continuità e l'efficienza della rete irrigua, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.
4. Ogni intervento di trasformazione è in ogni caso soggetto a titolo abilitativi rilasciato dal Comune, fatte salve le competenze di altri soggetti sui diversi corsi d'acqua.

#### **ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO**

1. Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.

#### **MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

1. E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

## **CAPI DI BESTIAME AMMESSI**

1. I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora non vengano superati i 15 capi di bestiame (bovini, caprini, ovini, equini, suini, polli, faraone, oche, tacchini, struzzi e quant'altro

### **Art. 47**

## **ZONE EA2 “AREE AGRICOLE PERIURBANE”**

### **47.1 Definizione**

1. Sono così denominate le aree in territorio agricolo prossime all'abitato, nonché le aree del tessuto interstiziale urbano, conservate con caratteristiche di semi-naturalità e non destinate ad usi urbani.

### **47.2 Destinazioni d'uso**

1. In queste zone sono ammesse esclusivamente le opere destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
2. E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 08/06/2007, n. 10 ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.
3. E' inoltre ammesso, per le attività florovivaistiche, oltre alle serre altri edifici precari con struttura in legno destinati esclusivamente a ricovero attrezzi e uffici e spazi espositivi e di vendita per l'attività, con superficie coperta non superiore a 50 mq.
4. Non sono ammesse:
  - le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
  - le attrezzature per allevamenti di animali.
5. Tutte le altre destinazioni sono vietate.
6. L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente.
7. Si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II della legge regionale 11/03/2005, n. 12.

### **47.3 Modalità di intervento**

1. La realizzazione di nuovi insediamenti agricoli è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Attuativo, con relativa convenzione urbanistica.
2. La realizzazione di strutture ed interventi di adeguamento relativi agli insediamenti agricoli già esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è subordinata ad interventi diretti.

### **47.4 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

#### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

M.O.	Manutenzione ordinaria
M.S.	Manutenzione straordinaria
R.	Restauro
R.C.	Risanamento conservativo
R.E.	Ristrutturazione edilizia
R.U.	Ristrutturazione urbanistica

#### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- D. Demolizione

#### Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

### **47.5 Indici e parametri edilizi e urbanistici**

1. Gli interventi si effettuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

#### **A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO**

- If = 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.  
Elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.  
E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni confinanti con il Comune di Ozzero, nei modi previsti dalle norme vigenti.
- Rc = 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Hm = 8,50 mt solo per le residenze.
- Dc =  $\frac{1}{2}$  H con minimo di 7,00 metri, salva convenzione con il confinante.
- Ds = A) per le residenze:  
5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt. 15,00  
B) per edifici aventi altra destinazione:  
10,00 mt  
Sono fatte salve eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.  
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De = pari ad H, con minimo 10,00 mt per gli edifici destinati alla residenza.  
10,00 mt per gli altri edifici.  
In aderenza nei casi consentiti.  
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

### **47.6 Norme particolari**

#### **NUOVE COSTRUZIONI**

1. Fatto salvo ulteriori prescrizioni della Commissione edilizia e della Commissione paesaggio, le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
  - b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
  - c) I progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
  - d) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
  - e) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si

inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascate dell'area sud Milano;

- f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
- h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%;
- i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

- 2. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

## **INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

- 1. Gli edifici esistenti devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni – in relazione alla categoria degli interventi e secondo il grado di interesse storico, paesaggistico e artistico:

### **Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

### **Elementi tipologici e morfologici da conservare**

- 1. Gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
- 2. Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

### **Edifici da studiare unitariamente**

- 1. Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.
- 2. Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.
- 3. In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

## **Eliminazione superfetazioni**

1. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria). L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

## **EDIFICI EXTRA AGRICOLI**

1. Per eventuali edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. risultassero adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
  - Ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% del Volume (V) esistente (se trattasi di edifici con destinazione d'uso abitativa, non annessi ad aziende agricole in funzione della conduzione del fondo) o della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente (se trattasi di edifici con destinazioni diverse da quella abitativa).
2. In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.
3. Qualora gli edifici extra-agricoli presentino motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

### **Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

### **Elementi tipologici e morfologici da conservare**

1. Gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
2. Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

### **Edifici da studiare unitariamente**

1. Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.
2. Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.

3. In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

#### **Eliminazione superfetazioni**

1. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria). L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

#### **RECINZIONI**

1. Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi e rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività florovivaistiche e di allevamento.

#### **RETE IDRICA**

1. Lo studio del reticolo idrico minore individua con apposito segno grafico, nelle competenti tavole, i corsi d'acqua costituenti il sistema delle acque irrigue superficiali.
2. Detto sistema viene sottoposto a tutela e conservazione in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio.
3. Deve pertanto essere garantita la continuità e l'efficienza della rete irrigua, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.
4. Ogni intervento di trasformazione è in ogni caso soggetto a titolo abilitativi rilasciato dal Comune, fatte salve le competenze di altri soggetti sui diversi corsi d'acqua.

#### **ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO**

1. Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.

#### **MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

1. E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

#### **Art. 48**

#### **ZONE EA-P "AREE AGRICOLE DI VALENZA PAESAGGISTICA IN PROSSIMITA' DEL TESSUTO URBANO"**

##### **48.1 Definizione**

1. Queste aree sono individuate dal PdR al fine di recepire con maggiore definizione e dettaglio, anche in relazione alle classi di sensibilità paesistiche dei luoghi, le prescrizioni paesistiche cogenti e prevalenti, gli obiettivi di qualità paesaggistica e i parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata.
2. Sono zone interessate da solchi vallivi, aree boschive e/o significativa presenza di vegetazione arborea, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

3. Esse comprendono anche quelle aree agricole parzialmente o totalmente intercluse nel perimetro del Tessuto Urbano Consolidato meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici, quali la riconoscibilità delle emergenze storico-artistiche e culturali e per le quali il PTCP prevede che si individuino specifiche strategie per la loro destinazione e valorizzazione.

#### **48.2 Destinazioni d'uso**

1. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.
2. Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori, salvo prescrizioni di cui ai commi seguenti, per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti agricoli produttivi secondo gli indici e le modalità descritte nel precedente articolo 47.5.
3. In queste zone di interesse ambientale e paesistico sono ammessi i seguenti interventi:
  - la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
  - la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche interrato, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
  - la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti;
  - la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

#### **48.3 Modalità di intervento**

1. Gli interventi nella detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.
2. Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni e con le finalità di:
  - recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
  - recuperare e mantenere intatte le realtà colturali presenti;
  - recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;
  - salvaguardare e mantenere la riconoscibilità dei margini del tessuto urbano edificato di valore storico

#### **48.4 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento ammesse sono:

##### Interventi di recupero/riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.U. Ristrutturazione urbanistica

##### Interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente:

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- D. Demolizione

##### Interventi di nuova edificazione:

- N.C. Nuova costruzione

## 48.5 Norme particolari

### NUOVE COSTRUZIONI

1. Le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
  - b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
  - c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
  - d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
  - e) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
  - f) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%;
  - g) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.
2. Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

### INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

1. Gli edifici esistenti devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni – in relazione alla categoria degli interventi e secondo il grado di interesse storico, paesaggistico e artistico:

#### **Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

#### **Elementi tipologici e morfologici da conservare**

1. Gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
2. Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

#### **Edifici da studiare unitariamente**

1. Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali

complessi, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.

2. Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.
3. In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

#### **Eliminazione superfetazioni**

1. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria). L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

#### **EDIFICI EXTRA AGRICOLI**

1. Per eventuali edifici che alla data di adozione del presente P.G.T. risultassero adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:
  - Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
  - Ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% del Volume (V) esistente (se trattasi di edifici con destinazione d'uso abitativa, non annessi ad aziende agricole in funzione della conduzione del fondo) o della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente (se trattasi di edifici con destinazioni diverse da quella abitativa).
2. In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.
3. Qualora gli edifici extra-agricoli presentino motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

#### **Mantenimento delle caratteristiche morfologiche**

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

#### **Elementi tipologici e morfologici da conservare**

1. Gli elementi architettonici o decorativi puntuali di particolare pregio di cui è prescritta la conservazione. Tali elementi potranno essere esclusivamente sottoposti ad interventi di manutenzione e restauro. E' ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio
2. Resta comunque inteso, che per tutte le categorie d'intervento è prescritta la conservazione degli elementi architettonici di pregio anche se non esplicitamente individuati negli elaborati grafici, in particolare per quanto riguarda gli edifici di maggior pregio storico-architettonico in quanto gli elementi tipologici e morfologici risultano generalmente diffusi e rappresentano le valenze storico artistiche che connotano l'edificio e ne rendono opportuna la conservazione.

### **Edifici da studiare unitariamente**

1. Riguarda complessi di edifici articolati costituiti da un'originaria matrice architettonica unitaria di particolare valore storico testimoniale. Per gli interventi di recupero di tali complessi, deve essere predisposto un progetto unitario che definisca, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme d'intervento su ciascun edificio, le caratteristiche generali dell'impianto architettonico, di finitura e decorative previste per gli edifici al fine di rendere uniforme e coordinato l'aspetto architettonico dell'intero complesso.
2. Tale progetto non costituisce vincolo di unità minima d'intervento ma rappresenta il riferimento progettuale al fine del coordinamento estetico degli interventi stessi.
3. In assenza di tale progetto gli edifici interessati da tali prescrizioni potranno essere solo oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e consolidamento senza modifica dell'impianto e dei caratteri di finitura.

### **Eliminazione superfetazioni**

1. E' prescritta la demolizione delle superfetazioni (elementi aggiunti impropriamente alla sagoma edilizia originaria). L'intervento prevede inoltre il ripristino della porzione di facciata lasciata libera da tali demolizioni nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche e decorative della facciata stessa e dell'edificio di cui la stessa è parte.

### **RECINZIONI**

1. Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi e rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività florovivaistiche e di allevamento.

### **RETE IDRICA**

1. Lo studio del reticolo idrico minore individua con apposito segno grafico, nelle competenti tavole, i corsi d'acqua costituenti il sistema delle acque irrigue superficiali.
2. Detto sistema viene sottoposto a tutela e conservazione in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio.
3. Deve pertanto essere garantita la continuità e l'efficienza della rete irrigua, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.
4. Ogni intervento di trasformazione è in ogni caso soggetto a titolo abilitativi rilasciato dal Comune, fatte salve le competenze di altri soggetti sui diversi corsi d'acqua.

### **ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO**

1. Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.

### **MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

1. E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

## Art. 49

### “EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI NEL TERRITORIO EXTRA-URBANO”

1. Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, individuati nella Tavola PdR01 - Carta delle Previsioni di Piano, con apposita simbologia, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento “una tantum” fino ad un massimo di 150 mc per ogni unità abitativa, come risultante dall'originario provvedimento abilitativo.
2. L'eventuale cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione di cui all'articolo 7 delle presenti norme, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. E' inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati consistenti, con un numero maggiore di unità abitative residenziali stabili. Qualora la dimensione dell'intervento comporti un maggior numero di unità abitative le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive connesse ad attività agricole..
4. Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.
5. Per le strutture adibite ad attività produttive, commerciali o terziarie, in esercizio non utilizzati a fini agricoli, esistenti alla data di adozione del presente PGT ed identificate sulle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione e di ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 20% della S.I.p. L'altezza massima consentita è di metri 8 calcolati in gronda, fatto salvo l'adeguamento con strutture preesistenti di altezza superiore. Per altri edifici non è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad attività produttive, commerciali o terziarie.
6. Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

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

### Art. 50

#### AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

1. Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati gli elementi fondamentali dello schema generale di mobilità.
2. Nello schema di mobilità sono individuate le principali infrastrutture (esistenti e di progetto) destinate alla viabilità secondo la seguente classificazione:
  - Viabilità interurbana (di primo livello)
  - Viabilità urbana primaria (di secondo livello)
  - Viabilità urbana secondaria (di terzo livello)
  - Viabilità urbana secondaria locale (di quarto livello)
3. Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada".
4. Sullo schema della mobilità, sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità,
5. Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme

#### 50.1 Zone destinate alla viabilità:

1. Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento. Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.
2. Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.
3. Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici. La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT..
4. In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

#### 50.2 Aree per il trasporto ferroviario pubblico o di interesse collettivo (FF):

1. La zona di cui al titolo (FF) è destinata alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo.
2. Essa comprende la sede della linea ferroviaria; le relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi, etc.; edifici ed attrezzature della stazione, dello scalo merci e di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alla stazione.
3. Per tali aree si fa esplicito richiamo alle disposizioni riportate:

- nel d.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto» e successive modificazioni ed integrazioni;
- nella legge 17 maggio 1985, n. 210 «Istituzione dell'ente "Ferrovie dello Stato"» e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 51**

##### **AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.
2. In queste aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 del Piano dei Servizi e di cui agli articoli successivi.
3. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

#### **Art. 52**

##### **INFRASTRUTTURE PER TELECOMUNICAZIONI**

1. Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare", con contestuale individuazione di "siti preferenziali" su aree di proprietà comunale, non è ammessa l'installazione – in nessun luogo del territorio comunale – di nuove infrastrutture, ma solo l'aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle due infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

#### **ART. 53**

##### **CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

1. La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
  - il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
  - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
  - le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
  - le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.
2. Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

## **CAPO VI - AREE PER ATREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE**

### **Art. 54**

#### **AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

##### **54.1 Definizioni**

1. Sono così definiti le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, generalmente al servizio degli insediamenti residenziali e solo in alcuni casi al servizio degli insediamenti produttivi artigianali e industriali, come meglio definito nell'art. 7 del Piano dei Servizi.

##### **54.2 Destinazione d'uso**

1. Come stabilito nel Piano dei Servizi.

##### **54.3 Modalità d'intervento**

1. Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.
2. Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione delle opere pubbliche.
3. Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili mediante Intervento edilizio diretto convenzionato (Permesso di costruire convenzionato) previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

##### **54.4 Edificabilità**

1. La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in queste aree non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.
2. Sono fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi: in particolare deve essere rispettata le distanze così come stabilite all'art. 10 delle presenti norme tecniche.

##### **54.5 Norme particolari**

1. Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.
2. La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie (mq di parcheggio per mc di Volume oppure mq di parcheggio per mq di Slp) ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso similari.
3. Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspiranti, come il prato armato.
4. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.
5. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## **Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE**

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

### **Art.55**

#### **FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE, FERROVIARIA, DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA.**

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua e alle zone ferroviarie.

##### **55.1 - Zone e limite di rispetto cimiteriale**

Sono le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002. All'interno di tali ambiti sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi connessi alla realizzazione ed all'ampliamento delle strutture cimiteriali e di realizzazione delle infrastrutture di fruizione di tali attrezzature, nonché gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

Sulle tavole di azionamento è individuato il limite di rispetto cimiteriale, così come definito con deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 27/06/1996 e relativa autorizzazione ASL espressa con delibera n. 500 del 26/06/2002 con il quale la zona di rispetto dei cimiteri è stata ridotta a m. 50,00.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, non necessitano di variante al PGT.

Ai fini della disciplina degli interventi di manutenzione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, all'interno di tali aree, in base alle normative vigenti, art. 338 del T.U.LL.SS., (così come successivamente modificato ed integrato), sono consentite esclusivamente: la realizzazione di strade e parcheggi, le sistemazioni a verde, e la realizzazione di strutture temporanee per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nonché le attività agricole nei limiti delle leggi sanitarie vigenti.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

##### **55.2 - Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale**

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato, così come definito dall'art.4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992, le tavole di azionamento riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale...

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT..

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità. Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT. nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di ristrutturazione edilizia - esclusi, in ogni caso, in tale ambito gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, stazioni di rifornimento per autoveicoli, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno del centro abitato al fine di garantire un'adeguata fascia di rispetto dell'edificato dalle arterie viarie principali sono riportati sulle tavole di azionamento, per le zone edificabili, i limiti di allineamento stradale che dovranno essere rispettati quale arretramento dei nuovi edifici dal ciglio stradale.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli pre-espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

### **55.3 - Limite di rispetto ferroviario**

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

### **55.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi**

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. lgs. N. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. D-2 "Individuazione dei vincoli territoriali", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio
2. Zona di rispetto e di protezione, interessa le aree comprese nel raggio di 200 m. dal punto di captazione o di derivazione, a meno di diversa individuazione in tali zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS. 258/2000. L'attuazione degli interventi e

l'insediamento delle attività deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 6 art. 5 del D.LGS. 258/2000, e dalle conseguenti deliberazioni della Giunta Regionale (D.G.R. 7/6645/01 - D.G.R. 7/7365/01. - D.G.R. 7/73950/03 e successive modificazioni ed integrazioni). Eventuali attività non ammesse dal citato comma sono subordinate all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio, approvata dall'autorità competente, che porti ad una ripermimetrazione della zona secondo i criteri di cui al D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e stabilisca apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Nelle "Zone di Rispetto" sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- e) dispersione di acque meteoriche, anche se provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- f) aree cimiteriali;
- g) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- h) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- i) gestione di rifiuti;
- j) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- m) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui ai punti precedenti, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

All'interno delle zone di rispetto la disciplina di alcune attività sono regolamentate secondo le seguenti modalità:

a) Realizzazione di fognature;

per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sui pubbliche che private. I nuovi tratti di fognatura devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

b) Realizzazione di opere di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;

al fine di proteggere le risorse idriche captate i comuni favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati ad uso idropotabile a verde pubblico, ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione di nuovi edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini nel sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore ai 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (art.21, comma 5, lettera 1 del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno
- di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

c) Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture ad elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili ed un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta dei convogli che trasportano sostanze pericolose.

E' vietato, nei tratti ferroviari e viari che attraversano la zona di rispetto, il deposito o lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà

essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

E' opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamenti di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo in zone di rispetto

d) pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

E' vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal regolamento attuativo della legge regionale n. 37 del 15/12/1993 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del regolamento attuativo della legge regionale n. 37 del 15/12/1993 "Norme per il trattamento, la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

### **55.5.1 - Zone di rispetto degli elettrodotti e gasdotti**

Negli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Ozzero, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT.. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrato e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- a) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- b) Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

E' stabilita una distanza minima di m. 11,50 dall'asse dei gasdotti di importanza nazionale e internazionale.

Sia le fasce di rispetto dei gasdotti che quelle degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti

#### **55.5.2 - Zone di rispetto degli oleodotti**

1. Negli elaborati del Documento di Piano e del Piano delle Regole è riportata la linea dell'oleodotto che interessa il territorio di Ozzero, come di seguito descritti:
  - N. 1 tubazione DN 250 (10") / Sannazzaro – Rho
  - N. 1 tubazione DN 200 (8") / Sannazzaro – Rho
2. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli oleodotti.
3. Nel caso, la fascia asservita è mediamente di metri 20 così come previsto negli atti di servitù di passaggio.

#### **55.6 – Zone di rispetto dei fontanili**

1. I fontanili costituiscono emergenze testimoniali storico archeologiche di grande rilievo e rappresentano elementi significativi per la rete ecologica.  
Nella tavola DP A 5 "Tavola dei vincoli" sono individuati i fontanili presenti nel territorio comunale e le relative aree di rispetto definiti secondo i seguenti criteri:
  - per la testa del fontanile la fascia di rispetto si estende per un raggio di 50 mt. dall'orlo dello scavo circolare che delimita la testa del fontanile.
  - la fascia di rispetto dell'asta del fontanile interessa le aree poste entro i 25 mt. di distanza dal margine del pelo d'acqua.
2. Nelle fasce di rispetto dei fontanili sono vietati interventi di manomissione del terreno che ne alterino la funzionalità. Sono inoltre vietati interventi relativi alle colture delle aree circostanti ne limitino la valenza paesaggistica.

#### **55.7 – Fascia di rispetto degli impianti di depurazione**

E' istituita una fascia di rispetto di mt. 100 dal perimetro delle infrastrutture che costituiscono l'impianto di depurazione. All'interno di tale fascia non sono ammesse attività con permanenza di persone e trasformazioni del suolo, ad esclusione degli interventi di mitigazione ambientale.

## **Art. 56**

### **AREE INTERESSATE DALLA PIANIFICAZIONE DIRETTA DEL P.T.C. DEL PARCO DEL TICINO**

**56.1** La tav. A. 2.1 “**Azzonamento PTC del Parco del Ticino**” relativa al Documento di Piano riporta la classificazione del territorio comunale in base alla suddivisione del PTC del Parco approvato con Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001 e della normativa del Parco Naturale della Valle del Ticino, approvata con D.C.R. n. 7/919 del 26.11.2003. Gli interventi in tali aree devono essere conformi alle prescrizioni del suddetto P.T.C., cui si rinvia.

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

- a) Zone di rispetto delle riserve naturali (B3)  
Sono normate dall'art.7.B3 delle N.d.A. del P.T.C..
- b) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse faunistico (C1)  
Sono normate dall'art.8.C1 delle N.d.A. del P.T.C..
- c) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse paesaggistico (C2)  
Sono normate dall'art.8.C2 delle N.d.A. del P.T.C..
- d) Zone di pianura irrigua preminente vocazione agricola (G2)  
Sono normate dall'art.9.G2 delle N.d.A. del P.T.C..
- e) Aree R: aree degradate da recuperare (R)  
Sono normate dall'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C..
- f) Zone di iniziativa comunale (IC)  
Sono normate dall'art. 12 delle N.d.A. del P.T.C..

Le previsioni del Piano suddetto e le relative norme, cui si rinvia, sono vincolanti e prevalgono, anche per quanto non espressamente indicato, su quelle del PGT.

**56.2** Per gli interventi edilizi che riguardano edifici o ambiti che ricadono all'esterno della Zona di Iniziativa Comunale Orientata “IC”, in relazione alle specificità dell'intervento, si dovrà fare riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino (in base a quanto definito dalla D.G.R. n. 5983 del 2001) o del Parco Naturale della Valle del Ticino (in base a quanto definito dalla D.C.R. n. 919 del 2003) nonché ai regolamenti approvati dall'Ente gestore del Parco ed in particolare:

- “Regolamento abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino” approvato con delibera di C.d.A. n. 129 del 29.10.2003
- “Definizione dei criteri per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti” approvato con delibera di C.d.A. n. 149 del 26.11.2003
- “Monitoraggio della componente ecosistemi dell'area Malpensa” approvato con delibera di C.d.A. n. 126 del 29.10.2003
- Regolamento per il recupero delle cascine dimesse
- Regolamento per la posa in opera di cartelli e/o di strutture pubblicitarie in zona “G” (ambito agricolo e forestale) approvato con delibera di C.d.A. n. 104 del 2.09.2004
- Regolamento delle aree “R” e “D” ricomprese nel territorio di competenza del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con delibera di C.d.A. n. 3 del 19.01.2005

## **ART. 57**

### **S.I.C.: SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (ART. 11 DELLE N.T.A. DEL P.T.C. DEL PARCO NATURALE)**

#### **57.1 Generalità**

1. Una vasta porzione del territorio comunale, ricadente all'interno del Parco Naturale della Valle del Ticino, è compresa nell'"*Elenco dei proposti siti di importanza comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE per la Lombardia, individuazione dei soggetti gestori e modalità procedurali per l'applicazione della valutazione di incidenza*" approvata con delibera di G.R. 08/08/2003, n. 7/14106.
2. La vasta porzione del territorio comunale è stata graficamente individuata nell'elaborato di P.G.T. intitolato "Individuazione dei vincoli territoriali" e trattasi del "proposto Sito di Importanza Comunitaria" (pSIC) "Basso corso e sponde del Ticino" – codice IT2080002.
3. Secondo quanto stabilito dalla "Direttiva Habitat" (e ribadito nella delibera regionale) per ciascun singolo SIC è obbligatorio effettuare la "valutazione di incidenza", ossia la valutazione degli effetti che l'attuazione delle previsioni di ogni singolo piano territoriale, urbanistico o di settore potrà produrre sul sito stesso, ad evitare che l'attuazione medesima ne pregiudichi l'integrità, tenuto conto degli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie presenti.

#### **57.2 Prescrizioni del P.G.T.**

1. Il presente P.G.T. prescrive quanto segue:
  - a) Tutti i progetti e tutti gli strumenti urbanistici ricadenti in area SIC devono essere corredati dello studio di incidenza ai fini della valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e della delibera di G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore del Parco del Ticino per la relativa Valutazione di Incidenza;
  - b) Ogni atto di pianificazione ed ogni intervento che possa avere incidenze significative sul Sito di Importanza Comunitaria "Basso corso e sponde del Ticino", identificato con codice IT2080002, deve essere sottoposto a valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e della delibera di G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore del Parco del Ticino per la relativa Valutazione di Incidenza.

## **ART. 58**

### **Z.P.S.: ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ART. 10 DELLE N.T.A. DEL P.T.C. DEL PARCO NATURALE)**

#### **58.1 Generalità**

1. Con deliberazione di G.R. 15 dicembre 2003 n. 7/15648, la Giunta Regionale ha provveduto ad individuare le zone in cui proporre la classificazione quali Z.P.S. al Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio.
2. Con deliberazione di G.R. 15 ottobre 2004 n. 7/19018 la Giunta Regionale ha preso atto dell'avvenuta classificazione da parte del Ministero di parte di tali Z.P.S..
3. Fra le zone classificate è compresa una zona in parte ricompresa nel territorio del Comune di Ozzero, e precisamente la Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Boschi del Ticino" – codice IT2080301.
4. La zona in parte ricompresa nel territorio del Comune di Ozzero è stata graficamente individuata nell'elaborato di P.G.T. intitolato "Individuazione dei vincoli territoriali".

## **58.2 Prescrizioni del P.G.T.**

1. Il presente P.G.T. prescrive quanto segue:
  - a) Tutti i progetti e tutti gli strumenti urbanistici ricadenti in zona ZPS devono essere corredati dello studio di incidenza ai fini della valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e della delibera di G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore del Parco del Ticino per la relativa Valutazione di Incidenza;
  - b) Ogni atto di pianificazione ed ogni intervento che possa avere incidenze significative sulla Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Boschi del Ticino" – codice IT2080301, deve essere sottoposto a valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e della delibera di G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, che dovrà essere sottoposto all'Ente gestore del Parco del Ticino per la relativa Valutazione di Incidenza.

## **ART. 58**

### **AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO**

1. Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano DP A 5 "Tavola dei Vincoli". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.
2. Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

## **Art. 60**

### **RETE ECOLOGICA**

#### **60.1 – generalità**

1. Nelle tavole del Piano dei Servizi PS 3 "Rete Ecologica comunale" sono indicati gli elementi costitutivi della rete ecologica di livello locale che integra le prescrizioni dettate per la pianificazione della rete ecologica di scala regionale (RER), di scala provinciale, normata dall'art. 42 delle NdA del PTC, nonché di quella proposta dal Parco del Ticino per il territorio di competenza.
2. Si definisce "*rete ecologica*" un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane.
3. Costituisce "*ecosistema*" l'insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.
5. Gli elementi costitutivi della rete ecologica di livello sovracomunale sono i seguenti:
  - Matrice principale del fiume Ticino;
  - Corridoi ecologici primari;
  - Corridoi ecologici secondari;
  - Corridoi fluviali;
  - Corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
  - Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.
6. Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico-territoriale di livello sovracomunale.
7. Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. (art. 42 delle NdA) per la realizzazione della rete ecologica, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- a) Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
  - b) Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
  - c) Miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
  - d) Miglioramento della qualità paesistica.
8. Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:
- a) I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno:
    - prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale (indicativamente contenute nel "Repertorio B" allegato al P.T.C.P.), in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
    - essere sottoposti a preventiva Valutazione di incidenza;
  - b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.
9. Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica, individuando nella tavola PS 3 "Rete Ecologica Comunale" gli elementi di sistema che la costituiscono:
- Corridoi ecologici;
  - Varchi;
  - Gangli;
10. La Tavola PS 3 "Rete Ecologica Comunale" del P.G.T. dettaglia inoltre gli elementi naturali che qualificano la rete ecologica nel territorio comunale:
- corsi d'acqua (*fontanili, fossi e canali, fiumi e corpi idrici del reticolo idrico minore*);
  - elementi verdi lineari extra-urbani (*siepi, filari, fasce arboree*);
  - elementi verdi lineari urbani (*siepi, alberi isolati, parchi e verde urbano*);
  - rilievi morfologici (*scarpate, orlo del terrazzo fluviale*)
10. La Tavola PS 3 "Rete Ecologica Comunale" del P.G.T. individua altresì le barriere infrastrutturali che rappresentano elementi di discontinuità e di interruzione della rete ecologica.
11. Con successivo apposito provvedimento il Comune stabilisce specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal P.T.C.P. e dal Parco del Ticino come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

## 60.2 – corridoi ecologici

1. Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio *primario* e *secondario* è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
2. L'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (art. 44 delle NdA.) per la *riqualificazione dei corridoi ecologici* sia primari che secondari, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.
3. In tali ambiti si applica la seguente direttiva: la realizzazione di nuovi insediamenti ed infrastrutture che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve:

- essere sottoposta a preventiva Valutazione di incidenza;
  - essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 metri), anche sulla base dei criteri progettuali nel “*Repertorio B*” allegato al P.T.C.P..
4. Con successivo apposito provvedimento il Comune definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica perseguiti.
  5. Nella tavola del Piano dei Servizi PS 3 sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali* con la rete ecologica, in particolare con i corridoi ecologici. Per quanto riguarda le infrastrutture *di nuova previsione*, ed in particolare l'intervento relativo alla riqualificazione della ex ss 494 il progetto dovrà essere corredato da apposito studio che indichi le opere di mitigazione e compensazione e definisca gli interventi di deframmentazione in corrispondenza dei varchi individuati dal piano ed in particolare:
    - in corrispondenza delle aree libere aperte verso la zona agricola la realizzazione di opportune fasce di vegetazione di cui al punto 20 – M1 del “*Repertorio B*” allegato al P.T.C.P.;
    - in corrispondenza dei due principali varchi che danno continuità ai corridoi ecologici la realizzazione di sottopassi per piccoli animali di cui al punto 30 – M2 del “*Repertorio B*” allegato al P.T.C.P.;
  6. il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

### **60.3 Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica**

1. Nella tavola del Piano dei Servizi PS 3 “Rete Ecologica Comunale” del P.G.T. sono indicati i “*varchi*” in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.
2. Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, l'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (art. 45 delle NdA.) per la preservazione *dei varchi funzionali*, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, mira ad evitare la saldatura dell'edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
  - a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
  - b) nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.
  - c) In corrispondenza delle linee ferroviarie e delle infrastrutture stradali superiori o uguali a due corsie per senso di marcia, e nel caso del territorio di Ozzero per il previsto intervento di riqualificazione della ss 494, interferenti con i varchi devono essere previsti i passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica
4. Il presente P.G.T. recepisce le disposizioni di cui al comma precedente.
5. Il Comune concorda con la Provincia le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

## ART. 61

### AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO E RELATIVE AREE DI RISPETTO

1. Nella tavola DP A 5 "Tavola dei vincoli" sono individuate con apposito simbolo grafico le aree di tutela archeologica ai sensi dell'art. 33 delle NdA del PTC della Provincia di Milano. Nel territorio comunale sono presenti:
  - aree a rischio archeologico, che individuano gli ambiti caratterizzati dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico.
  - aree di rispetto archeologico, che individuano gli ambiti che per storicità sono considerati luoghi di potenziale rischio per la possibile presenza di reperti archeologici
2. Nelle zone a rischio archeologico ed in quelle di rispetto archeologico, individuate nella tavola DP A 5 "Tavola dei vincoli", gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

## ART. 62

### AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

#### 61.1 Definizione delle aree di danno e analisi della compatibilità territoriale e ambientale

1. Il campo di applicazione del D.M. 9 maggio 2001 riguarda strettamente il territorio interessato da possibili scenari incidentali generati da stabilimenti che rientrano negli obblighi di cui agli artt. 6 ed 8 del D.Lgs. 334/99.
2. La cartografia del PTCP evidenzia la presenza di 1 insediamento a rischio localizzato nel territorio comunale.
3. Nella fattispecie non sono state evidenziate aree da sottoporre a specifica regolamentazione che superassero i limiti territoriali di competenza comunale.
4. Non si hanno evidenze inoltre di:
  - stabilimenti con possibilità di generazione dell'effetto domino
  - aree ad elevata concentrazione industriale
5. Al fine di acquisire le informazioni necessarie è stato deciso un coinvolgimento attivo dello stabilimento interessato (**TICINOGAS spa**, che ha fornito le informazioni riportate nei successivi paragrafi), al fine di descrivere puntualmente le attività, i pericoli, le tipologie di incidenti per l'uomo e per l'ambiente e le aree di danno.

**Nome della Società:** TICINOGAS spa

**Localizzazione:** Frazione Soria Nuova

**Natura del Rischio:** deposito costituito da uno stoccaggio di **Gas Propano Liquido (GPL)** composto da:

- serbatoi tumulati da 190 mc dotato di impianto di imbottigliamento
- deposito di GPL in bombole della capacità complessiva di 5 mc.

**Effetti sulla popolazione e sull'ambiente:** l'analisi delle conseguenze (tratte dalla dichiarazione ai fini del DPR 175/88) ha portato ad escludere una serie di fenomenologie accidentali ritenute non credibili sulla base degli standard di legge. A seguito di quanto si desume dalla *SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DI INCIDENTI RILEVANTI della TICINOGAS SPA* si può affermare che:

- nel caso di **rilascio di GPL** si avrà una nube infiammabile pesante che resterà presumibilmente confinata nel perimetro dello stabilimento.
- nel caso di **incendio di GPL** l'area di impatto è limitata all'interno dello stabilimento.
- Nell'ipotesi peggiore in cui il fenomeno comporti una **diffusione esterna a causa del vento, l'area di pericolosità della nube è limitata a un raggio di 125 metri** dal centro dello stabilimento (50m dalla recinzione). L'unica via interessata è la SS Vigevanese, che potrà essere interdetta al traffico a seguito di situazione di estrema pericolosità tramite intervento dell'autorità preposta nell'ambito del **Piano di Emergenza Esterno**.

## 62.2 classificazione del deposito e del territorio interessato

### 1. CLASSIFICAZIONE DEL DEPOSITO

1. A seguito dell'analisi effettuata con il metodo ad indici, si è classificato il deposito come **Deposito di I classe** in quanto tutte le unità possiedono indici G□ che rientrano nel range di categoria A.

### 2. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO INTERESSATO DAGLI EVENTI INCIDENTALI

1. A seguito delle analisi e della categorizzazione del deposito è richiesta dal D.M. del 15/05/96 la categorizzazione del territorio soggetto a rischi di danno conseguenti al verificarsi dei suddetti eventi incidentali di riferimento.
2. La tabella seguente mostra i criteri di compatibilità territoriale delle varie aree di danno relativamente ai depositi esistenti, conformemente a quanto previsto dal D.M. del 15/05/96 Appendice 4 (paragrafi 2, 3 - Tab. IV/2 Depositi esistenti).

*Categorie territoriali compatibili con la presenza di depositi di GPL (depositi esistenti)*

Classe di deposito	Categoria di effetti			
	Elevata letalità	Inizio letalità	Lesioni irreversibili	Lesioni reversibili
I	DEF	CDEF	BCDEF	ABCDEF
II	EF	DEF	CDEF	BCDEF
III	F	EF	DEF	CDEF
IV	F	F	EF	DEF

3. L'impianto in esame è ubicato nel comune di Ozzero (MI), fraz. di Soria Nuova sulla s.s. Milano-Vigevano.
4. Il deposito è localizzato in una **zona agricola**.
5. Nel **raggio di 500** m sono presenti:
  - alcune cascine sparse,
  - un locale ristorante di fronte al distributore stradale di GPL sul lato opposto della strada statale,
  - un lago adibito alla pesca sportiva.
6. Il centro abitato più vicino è quello della frazione di Soria che si trova ad almeno 550 m di distanza, mentre il centro abitato di Ozzero è distante circa 2 Km.
7. La categorizzazione del territorio è effettuata con la valutazione della suddetta interfaccia ambientale rispetto alle categorie della Tabella 1 – Allegato del D.M. 9 MAGGIO 2001.
8. Dall'analisi della *SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI RISCHI DI INCIDENTI RILEVANTI della TICINOGAS SPA*, emerge che **solo la fenomenologia di tipo FLASH-FIRE7 comporta un possibile coinvolgimento in aree esterne allo stabilimento** anche se tale ipotesi è da

considerare altamente improbabile (si deve inoltre considerare l'effetto di contenimento dei muri perimetrali del deposito, alti 2.5 m).

## 9. Tali aree sono interamente comprese nei confini del Comune di Ozzero.

### 62.3 Analisi della compatibilità territoriale e ambientale

1. Nel caso in esame, la **categoria territoriale** delle aree esterne interessate è, al più, di **tipo D**.

2. In base alla classe del deposito (I) ed alla determinazione delle zone di inviluppo relative agli eventi incidentali considerati dallo studio sui rischi della Ticinogas spa, risulta che:

- **Nelle zone di elevata letalità (84,5 m)** sono ammesse le seguenti categorie territoriali:
  - DEF, per l'esistente
  - EF, per modifiche e/o rilascio di nuove concessioni od autorizzazioni in assenza di variante urbanistica

Poiché tali zone comprendono esclusivamente aree a **destinazione agricola** ove non sono presenti luoghi soggetti ad affollamento rilevante o altri significativi centri di vulnerabilità, **la compatibilità territoriale per l'esistente risulta verificata**.

Ai fini del rilascio di concessioni od autorizzazioni in assenza di variante urbanistica invece **NON dovranno essere consentiti interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone**, in quanto le uniche categorie territoriali ammesse sono la E e la F.

Pertanto, nell'eventualità di future ipotesi di sviluppo del territorio e di localizzazione di nuove infrastrutture, **l'area entro 84,5 m è incompatibile con:**

- zone abitate, con fondiario di edificazione maggiore o uguale a  $0.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- luoghi di concentrazione di persone di qualunque tipo, al chiuso o all'aperto, indipendentemente dalle dimensioni, dalla frequentazione e dall'affollamento;
- aeroporti, stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto;
- autostrade e tangenziali;
- strade statali ad alto transito veicolare.

- **Nelle zone di Inizio letalità/lesioni irreversibili (125 m)** sono ammesse le seguenti categorie territoriali:

- C D E F, per l'esistente
- D E F, per modifiche e/o rilascio di nuove concessioni od autorizzazioni in assenza di variante urbanistica.

Anche questa fascia include, come per il caso precedente, solo aree a **destinazione agricola** ove non luoghi soggetti ad affollamento rilevante o altri significativi centri di vulnerabilità, dunque di categoria non superiore alla D.

**Risulta quindi verificata la compatibilità territoriale tanto per l'esistente quanto per modifiche e/o rilascio di concessioni od autorizzazioni in assenza di variante urbanistica.**

- **Nell'eventualità di future ipotesi di sviluppo del territorio e di localizzazione di nuove infrastrutture, l'area entro 125 m è incompatibile con:**

- zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;
- luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità a densità medio bassa (per es. ospedali, case di cura, ospizi, asili, ecc...);
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante, al chiuso o all'aperto, indipendentemente dalle dimensioni, con frequentazione superiore a mensile (quali locali di pubblico spettacolo, luoghi destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, mercati stabili all'aperto, centri commerciali, cinema multisala, strutture ricettive, ecc).
- aeroporti, stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto;
- scuole medie-superiori ed istituti scolastici in genere;
- autostrade e tangenziali in assenza di sistemi di allertamento e deviazione del traffico in caso di incidente.

## FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Gli interventi previsti dal PGT. dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nello Studio geologico a supporto del PGT., con le specifiche norme tecniche, ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

La formulazione del giudizio di fattibilità geologica per le azioni di piano, finalizzata alla valutazione dell'idoneità di massima del territorio all'intervento edificatorio è desunta dalla valutazione incrociata degli elementi di carattere geologico-geomorfologico, geopedologico, idrogeologico, idraulico e geotecnico. In particolare, esaminando la specificità di alcuni settori del territorio comunale, sono state adeguatamente considerate le possibili interconnessioni con le acque sotterranee e con il reticolato idrografico superficiale

Sulla base della mappatura della carta di sintesi, viene redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale di Ozzero in classi di fattibilità geologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

Nelle zone del territorio comunale si applicano le norme e gli indirizzi definiti dallo studio a supporto del PGT "*Indagine geologico tecnica del territorio comunale*" ed in particolare dalla "Norme geologiche di piano" e dal "*Regolamento di polizia idraulica con l'individuazione del reticolo idrico minore*". Tali norme, che si intendono integralmente recepite nel presente piano in quanto documenti che integrano il PGT come specificamente definito nelle NdA del Documento di Piano art. 2, sono da ritenersi prevalenti rispetto alle norme urbanistiche.

## Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

### Art.64

#### TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

1. gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a *vincolo monumentale* (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. le zone di particolare interesse ambientale soggette a *vincolo paesaggistico* (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. Le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ricondotte nei seguenti elementi del territorio comunale:
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

La disposizione di cui alla lettere c), g), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs 42/2004.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a

mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone moreniche del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

## **ART. 65**

### **CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

**65.1** Considerato che nei territori assoggettati a specifica tutela paesaggistica, in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri regionali, con riferimento al contesto paesaggistico e delle motivazioni del vincolo, a puro titolo semplificativo la Tav. "PR PP 11 a/b Carta della sensibilità dei luoghi" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa (fasce interessate dalla viabilità primaria di scorrimento e dalle zone produttive)
- 2 = Sensibilità paesistica bassa (zone edificate del tessuto consolidato)
- 3 = Sensibilità paesistica media (zone libere al margine dell'edificato o intercluse - zone produttive agricole prive di emergenze paesistiche)
- 4 = Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, infrastrutture lineari, zone in fase di riqualificazione ambientale).

**65.2** La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alla situazione dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

## **ART. 66**

### **TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA**

La tav. "PR PP 8 Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela" del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

Nella Tav. PR. PP 8 : Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela (a-b) del Piano delle Regole sono riportate le zone definite dall'art. 6 "Ambiti Paesaggistici, azzonamento inquadramento generale" del PTC del Parco del Ticino che in base all'analisi dei valori naturalistici

e paesaggistici del territorio del parco identifica tre principali ambiti paesaggistici, ulteriormente articolati nell'azonamento, dei quali si riscontrano nel territorio comunale le seguenti zone:

- a) Ambito posto nelle immediate adiacenze del fiume (Zone naturalistiche orientate B 1 e Zone di rispetto delle riserve naturali B3 art. 7 della normativa di PTC del Parco)
- b) Ambito identificato dalla linea del terrazzo principale del fiume Ticino (Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico C 1 e Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico C 2 art. 8 della normativa di PTC del Parco)
- c) Ambito dove prevalgono le attività di conduzione agricola e forestale dei fondi (Zone di pianura irrigua G2 art. 9 della normativa di PTC del Parco)

Ai fini della tutela del paesaggio nel territorio del Parco si applicano le direttive e le prescrizioni di cui all'art. 17 – "Tutela e valorizzazione delle strutture storiche del paesaggio"

**66.1** Nella Tav. PR. PP 8: Elementi costitutivi del paesaggio e beni di tutela (a-b) del Piano delle Regole sono altresì riportate le indicazioni contenute nella tavola 3 del PTCP della Provincia di Milano, che rivestono rilevanza di tutela ambientale e paesistica sul territorio comunale di Ozzero e che sono riferite alle seguenti categorie di aree, per le quali valgono specificamente le norme dello stesso PTCP a fianco di ciascuna richiamate:

- a) Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- b) fasce di rilevanza paesistico fluviale (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- c) Parchi urbani ed aree per la fruizione (art. 35 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- d) Aree boscate (art. 63 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- e) Arbusteti e siepi (art. 64 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- f) Fontanili attivi (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- g) Proposta di tutela paesistica (art. 68 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- h) Centri storici e nuclei di antica formazione (art. 36 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- i) giardini e parchi storici (art. 39 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- e) Insempiamenti rurali di interesse storico (art. 38 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- l) aree a vincolo archeologico (art. 41 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- m) aree a rischio archeologico (art. 41 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- n) Percorsi di interesse paesistico (art. 40 delle norme del PTCP della Provincia di Milano)
- o) Navigli storici (art. 31 delle norme del PTCP della Provincia di Milano).

**66.2** La Tav. PR. PP 8 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti con non risultano i conflitto con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

- a) filari arborei
- b) siepi campestri
- c) alberi sparsi sul limitare dei campi
- d) vegetazione di alte erbe igrofile
- e) incolto erbaceo in evoluzione
- f) fontanili
- g) specchi d'acqua
- h) pioppeti
- i) prati marcitori
- l) rete irrigua
- m) chiuse
- n) edifici di interesse storico
- o) strade principali
- p) elettrodotti
- q) percorsi ciclabili esistenti

## **ART. 67 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI**

Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'art 68, comma 2, lettere da a) a g) comprese, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

## **ART. 68 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI**

Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica di cui all'art 68, comma 2, lettere m), n), i), l), r) è prevista la conservazione ed in particolare:

- Per le chiuse ed i manufatti (lettera m) esistenti lungo i canali irrigui che presentano caratteri storici è ammessa di norma esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di sostituzione solo per comprovate necessità
- Per i fontanili (lettera f) e per i prati marcitori (lettera i) sono ammessi esclusivamente interventi mirati alla conservazione dell'elemento in piena efficienza,
- Per la rete irrigua (lettera l) vale quanto previsto all'art. 71.

## **Art. 69 ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE**

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrante nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933., e delle rogge per quanto riguarda il reticolo idrico minore, individuato con apposito studio idrogeologico.

I corsi d'acqua e le relative aree di pertinenza sono individuate sulle tav. "Carta degli elementi di interesse paesaggistico", tav. "Individuazione dei vincoli territoriali".

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il P.R.G. persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico-architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

## **Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 70**

#### **AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE**

Fatte salve specifiche prescrizioni dei Piani territoriali di coordinamento dei parchi, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di valenza paesaggistica in prossimità del tessuto urbano – EA3";
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo inedificato;
- la realizzazione del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;
- il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la salvaguardia della salute pubblica;
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

La capacità edificatoria propria di tali aree, secondo i parametri delle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, può essere utilizzata nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presente norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

**70.1** Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

DESTINAZIONI			AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO											AMBITI EXTRAURBANO											
			PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE						ATTIVITA' PRODUZIONE BENI E SERVIZI				TERZIARIO			EA1	EA2	EA-P	C2	G2	Aree R	B3	C1		
			N.S.A.	RRM	IR 1.1	IR 1.2	A.R.C. 2.1	A.S.R.	C.1.3	I.P.M.	I.P.E.	I.P.C.	IP C*	I.T.E.	IT C*	I.T.C.									
<b>A) RESIDENZA</b>																									
A).1	Abitazioni urbane									0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
A).2	Abitazioni si servizio ad insediamenti agricoli		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
A).3	Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche		0	0	0	0	0	0	0											0	0	0	0	0	0
A).4	Abitazioni collettive				0	0				0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
A).5	Accessori alla residenza									0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
<b>B) ATTIVITA' ECONOMICHE</b>																									
<b>B).1 Attività agricole</b>																									
B).1.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).1.2	Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).1.3	Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).1.4	Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).1.5	Attività agrituristiche		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0
<b>B).2 Attività industriali e artigianali</b>																									
B).2.1	Attività industriali		0	0	0	0	0	0	0					0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).2.2	Deposito a cielo aperto		0	0	0	0	0	0	0	0				0	0	0				0	0	0	0	0	0
<b>B).3 Attività terziarie</b>																									
<b>B).3.1 Attività commerciali ed attività assimilabili</b>																									
B).3.1.1	Esercizi di vicinato		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.2	Medie strutture di vendita		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.3	Grandi strutture di vendita		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.4	Centri commerciali		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.6.1	Pubblici esercizi in genere				*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.6.2	Pubblici esercizi molesti		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
B).3.1.7	Distributori di carburanti		0	0	0	0	0	0	0										0	0	0	0	0	0	
B).3.1.8	Artigianato di servizio				0									0	0	0				0	0	0	0	0	
B).3.1.9	Commercio all'ingrosso		0	0	0	0	0	0	0	*	*	*	*							0	0	0	0	0	0
<b>B).3.2 Attività direzionali</b>																									
B).3.2.1	Uffici																			0	0	0	0	0	0
B).3.2.2	Studi professionali													0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).3.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie				0	0	0							0	0	0				0	0	0	0	0	0
B).3.2.4	Centri di ricerca				0	0	0													0	0	0	0	0	0
<b>B).3.3 Attività alberghiere</b>																									
B).3.3.1	Alberghi				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.3.2	Motels				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.3.3	Campeggi		0	0	0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali		0	0	0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.3.5	Residences/case albergo		0	0	0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
<b>B).3.4 Servizi privati</b>																									
B).3.4.1	Attrezzature private culturali e per lo spettacolo				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.4.2	Parcheggi privati a pagamento				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.4.3	Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari		0	0	0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.4.4	Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari		0	0	0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
B).3.4.5	Attrezzature private per la salute				0	0				0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
<b>C) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>																									
<b>C).1 Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree a standard"</b>																									
<b>C).1.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</b>																									
C).1.1.1	Parcheggi e spazi di sosta																			0	0	0	0	0	0
C).1.1.2	Verde pubblico																			0	0	0	0	0	0
C).1.1.3	Strutture scolastiche				0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.4	Strutture per il gioco e lo sport									0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.5	Strutture per attività assistenziali									0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.6	Strutture sanitarie e terapeutiche				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.7	Strutture per attività culturali									0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.8	Strutture per attività sociali e ricreative									0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.9	Strutture per servizi amministrativi				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).1.1.10	Strutture per servizi religiosi				0	0	0			0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
<b>C).2 Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree a standard"</b>																									
C).2.1	Opere di urbanizzazione: mobilità																								
C).2.2	Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche																								
C).2.3	Impianti ecologici		0	0	0	0	0	0	0					0	0	0				0	0	0	0	0	0
C).2.4	Attrezzature cimiteriali		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).2.5	Caseme				0	0				0	0	0	0							0	0	0	0	0	0
C).2.6	Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti									0	0	0	0							0	0	0	0	0	0

0 destinazioni non ammesse

\* destinazioni disciplinate dallo studio sulle attività commerciali allegato al PGT

§ destinazioni ammesse all'interno della fascia di rispetto stradale