



Città di Lurate Caccivio  
Provincia di Como \_ Regione Lombardia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 13/04/2013

2° variante di PGT

# Piano delle Regole (art. 10 LR12/2005)

## normativa tecnica

in carattere rosso le modificazioni apportate

adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

pubblicazione sul BURL in data \_\_\_\_\_

il Sindaco \_ Anna Gargano

l'Assessore all'Urbanistica e Lavori Pubblici \_ Enrico Clerici

il Segretario Comunale \_ Bruna Guida

il Responsabile di procedimento \_ Floriano Cairoli

i progettisti \_ Alessandro Oliveri

Michela Gadaldi

Moris Lorenzi



2018\_luglio



# indice

titolo 1.	normativa generale	4
art.1	il piano delle regole	4
art.2	elaborati prescrittivi	5
art.3	attuazione del piano delle regole	6
art.4	deroghe	7
art.5	definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi	7
art.6	modalità di calcolo delle distanze	10
art.7	aree pertinenziali degli edifici	12
art.8	interventi pertinenziali	12
art.9	trasferimento di capacità insediativa	13
art.10	edificabilità	13
art.11	spazi per il parcheggio privato	13
titolo 2.	normativa settoriale	14
art.12	disciplina delle destinazioni d'uso	14
art.13	disciplina del commercio e delle attività equiparate	23
art.14	tutela paesaggistica ed ambientale	28
art.15	prescrizioni inerenti il reticolo idrico	34
art.16	prescrizioni inerenti le classi di fattibilità geologica	37
art.17	prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale	41
titolo 3.	normativa specifica delle aree e degli ambiti	42
art.18	aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale	42
art.19	NAF - centri e nuclei di antica formazione	43
art.20	VA - aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale	49
art.21	ED - aree ed ambiti ad elevata densità di mantenimento e riqualificazione dell'esistente	51
art.22	MD - aree ed ambiti a media densità di consolidamento del tessuto urbano	51
art.23	BD - aree ed ambiti a bassa densità con significativa presenza del verde	52
art.24	aree ed ambiti di saturazione dei lotti ineditati interclusi	53
art.25	NR - edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura	55
art.26	IA - aree ed ambiti per attività produttive, industriali, artigianali	57
art.27	TC - aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive	59
art.28	AT - ambiti di trasformazione	60
art.29	aree e comparti a vocazione agricola	60
art.30	aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola	64

art.31	aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano	66
art.32	comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP	68
art.33	comparti boscati complementari delle attività agricole	68
art.34	NV - aree pertinenziali prive di titolo volumetrico	69
art.35	aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	70
art.36	aree destinate alla viabilità	73
art.37	aree e fasce di rispetto	75
titolo 4.	normativa transitoria e finale	77
art.38	prevalenza in caso di contrasto	77
art.39	edificazione esistente in difformità del piano	77
art.40	titoli abilitativi a costruire precedenti l'adozione del piano	77
art.41	immobili condonati	78
art.42	PAV - ambiti di pianificazione attuativa vigente	78

## titolo 1. normativa generale

---

### art.1 il piano delle regole

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 ed è atto del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.). Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
  - a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - e. individua:
    1. le aree destinate all'agricoltura;
    2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - a. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - b. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - c. rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - d. altezze massime e minime;
  - e. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - f. destinazioni d'uso non ammissibili;
  - g. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42 /04;
  - h. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di effi-

cienza energetica.

5. Le previsioni contenute nella normativa del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.
6. Il Piano delle Regole, ai sensi del comma 6 dell'art. 10 della L.R. 12/05, non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## art.2 elaborati prescrittivi

Gli elaborati del Piano delle Regole

- N. RN – Normativa
- N. 1 - Elaborato di insieme - Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:5.000
- N. 1.1/Settore Nord – Foglio 1 - Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:2.000
- N. 1.2/Settore Est – Foglio 2 - Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:2.000
- N. 1.3/Settore Sud – Foglio 3 - Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:2.000
- N. 1.4/Settore Ovest – Foglio 4 - Sistema urbano – modalità di intervento alla scala 1:2.000
- N. 2.1 – Aree e beni di particolare rilevanza, nuclei di antica formazione – Nuclei di Lurate, Castello, ex stazione e sparsi - Modalità di intervento alla scala 1:1.000
- N. 2.2 – Aree e beni di particolare rilevanza, nuclei di antica formazione – Nuclei di Caccivio e cascine Colombaro e via Roma - Modalità di intervento alla scala 1:1.000
- N. 3 – Sistema urbano – salvaguardie e vincoli alla scala 1:5.000
- N. 4a – Sensibilità paesistica dei siti alla scala 1:5.000
- N. 4b – Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti unitamente a quelli dello studio geologico comunale
- Relazione geologica (settembre 2002)
- Integrazioni a seguito del parere regionale (dicembre 2002)
- Aggiornamento relazione geologica generale (aprile 2009)
- Norme tecniche di attuazione geologiche e sismiche (aprile 2009)
- Controdeduzioni al parere provinciale (aprile 2009)
- Tavola 1 - Carta geologica e geomorfologica - scala 1:10.000 (settembre 2002)
- Tavola 2 - Carta idrogeologica - scala 1:10.000 (settembre 2002)
- Tavola 3 - Carta di dettaglio - scala 1: 5.000 (settembre 2008)
- Tavola 4 - Carta di sintesi - scala 1: 5.000 (aprile 2009)
- Tavola 5a, 5b, 5c, 5d - Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano - scala 1: 2.000 (aprile 2009)
- Tavola 6 - Carta della pericolosità sismica locale (PSL) - scala 1: 10.000 (settembre 2008)
- Tavola 7a, 7b, 7c, 7d - Carta dei vincoli - scala 1: 2.000 (settembre 2008)

- Tavola 8 - Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano e della pericolosità sismica locale - scala 1: 10.000 (aprile 2009)
  - Carta del dissesto uniformata PAI (scala 1:10.000) (settembre 2002) e quelli riguardanti lo studio del reticolo idrico minore
  - Relazione (novembre 2003)
  - Norme tecniche di attuazione (settembre 2004)
  - Tavola 1/1 - Censimento delle opere afferenti al reticolo idrografico minore e rilievo di dettaglio - scala 1: 5.000 (novembre 2003)
  - Tavole 1/2, 2/2 - Individuazione del reticolo idrico minore e fasce di rispetto dei corsi d'acqua - scala 1: 2.000 (novembre 2003)
- contengono previsioni prescrittive la cui attuazione è regolata dalle presenti norme.

### art.3 attuazione del piano delle regole

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti:
  - a. **Permesso di costruire (P. di C.)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
    1. Permesso di costruire diretto, quello il cui rilascio non è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Esso è a sua volta definito;
      - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
      - assistito se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
    2. Permesso di costruire subordinato, quello il cui rilascio richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
    3. Permesso di costruire implicito, quello il cui rilascio è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
  - b. **Denuncia di inizio attività (DIA)** a sua volta distinto nelle seguenti fattispecie:
    1. Denuncia di inizio attività diretta, quella la cui comunicazione non è subordinata alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Essa è a sua volta definita;
      - semplice se non comporta l'assunzione di impegni;
      - assistita se comporta l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto richiedente contenuti in atto concertativo (convenzione o impegnativa unilaterale d'obbligo).
    2. Denuncia di inizio attività subordinata, quella la cui comunicazione richiede la formazione di un preventivo piano attuativo;
    3. Denuncia di inizio attività implicita, quello la cui comunicazione è conseguente all'approvazione di uno strumento concertativo (ad esempio P.I.I.)
  - c. **Altri atti amministrativi** comunque denominati, sostitutivi di quelli che precedono, introdotti dalla legislazione nazionale e/o regionale.
2. Ai sensi della legge regionale 12/2005 è nella facoltà del richiedente la scelta dell'uno o dell'altro strumento.
3. Le modalità e le procedure per il rilascio del Permesso di costruire e per la

comunicazione della Denuncia di inizio attività sono quelle previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

#### art.4 **deroghe**

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole possono essere assentite per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico con criteri e modalità indicati dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

#### art.5 **definizione dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi**

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni degli indici urbanistici:
  - a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipa- no ad un Piano urbanistico attuativo, Programma Integrato di Intervento, permesso di costruire o denuncia di inizio attività assistiti da atto unilaterale d'obbligo. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut (indice di utilizzazione territoriale). In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
  - b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo, si terrà conto di quest'ultima, purché asseverata ai sensi di legge.
  - c. Sc - Superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra. Non si computano le parti aggettanti come gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i loggiati e i porticati di uso privato fino ad una profondità max. di m 1,50. Le maggiori sporgenze e/o le maggiori percentuali vengono computate al fine della determinazione della superficie coperta. Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e se esterno al perimetro del soprastante fabbricato sia ricoperto con riporto di terra di coltivo per uno spessore di almeno cm 30.
  - d. Slp - Superficie lorda di pavimento: è utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma, espressa in mq, delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra al netto delle seguenti superfici:
    1. Portici e gallerie asservite ad uso pubblico (con atto registrato e trascritto);
    2. Portici di uso privato; se chiusi su almeno due lati fino al limite massimo del 35 % della slp;
    3. Terrazze e balconi;
    4. Logge incassate e non rispetto al fronte dell'edificio (filo perime-

- trale della muratura) fino a tre lati, sino alla profondità di m 3,00; nel caso siano incassate per maggiore profondità viene conteggiata esclusivamente l'eccedenza;
5. tettoie aperte su tre o più lati con altezza all'imposta del tetto inferiore o uguale a m 2,50 e con pendenza massima della copertura del 35%;
  6. Superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi d'accesso (vani corsa degli impianti di sollevamento, locali macchine per ascensore, centrali termiche aventi superficie netta inferiore a 10 mq per ciascun edificio);
  7. Le scale condominiali a servizio di più unità abitative e gli ascensori;
  8. Spazi accessori e di servizio alla residenza completamente interrati almeno su tre fronti rispetto al piano di campagna anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale;
  9. Spazi accessori e di servizio alla residenza parzialmente interrati (almeno per i 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna). Con maggiori sporgenze dalla quota del terreno naturale devono essere computati per intero;
  10. Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli; se realizzati al piano terreno, purché asserviti con vincolo pertinenziale debitamente trascritto alle unità immobiliari, con altezza all'imposta del tetto inferiore o uguale a m 2,50 e con pendenza massima della copertura del 35 %; tutti gli altri casi concorrono al computo della SIp, fatta eccezione per gli interrati ultimati alla data di adozione del PGT, per i quali il computo volumetrico risulta quello rilevato in sede di rilascio del titolo abilitativo.
  11. Sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 35%) che non presentino altezza massima superiore a m 2,40 (oltre a m 0,30 di soletta) al colmo (sottotravetto o sottosoletta). La loro superficie deve comunque essere compresa entro un perimetro in nessun caso eccedente quello del piano abitabile sottostante. La porzione di sottotetto avente altezza media superiore a m 2,40 concorre al computo della SIp;
  12. Spazi per il ricovero attrezzi realizzati con struttura leggera priva di particolari opere di fondazione ed aventi dimensione massima di mq 8,00 e altezza massima di m 2,50, nella misura massima di n. 1 per lotto; tutti gli altri casi concorrono al computo della SIp.
- e. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ( $Ut = SIp/St$ ); viene utilizzato in caso di piano urbanistico attuativo.
  - f. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto fra la il V o la SIp realizzabili e la Sf ( $Uf = V(o SIp)/Sf$ ); viene utilizzato in caso di intervento edilizio diretto.
  - g. Cf e Ct - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fon-



diaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale.

- h. SU1- Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
  - i. SU2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria: comprende le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 44 della Legge Regionale 12/05.
  - j. V/ab - Indice medio di metri cubi per abitante: esprime il rapporto, statisticamente determinato e assunto in 114 mc/abitante, ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.
3. Parametri e definizioni degli indici edilizi:
- a. V - Volume: Il volume degli edifici è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive (Slp) per l'altezza reale dell'interpiano, incrementata dell'altezza convenzionale del solaio, pari a m 0,30. Il conteggio del volume degli edifici appartenenti ai Nuclei di antica formazione viene disciplinato dal successivo art. 19.
  - b. H - Altezza massima:
    1. Si misura dalla quota del pavimento del primo piano fuori terra, purché contenuto nel limite massimo di m 1,20 in ogni punto del piano di campagna originario, alla quota d'imposta del tetto, o alla quota di colmo (sottotravetto) nel caso di coperture a falde con pendenze pari o superiori al 40%.
    2. nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi della copertura. Nel caso di pannellatura perimetrale eccedente l'altezza di m 1,50 rispetto all'intradosso della trave della copertura o della catena l'altezza dell'edificio si misura sino al punto più alto del pannello.
    3. Sono esclusi dalla misurazione dell'altezza massima delle costruzioni i vani scala ed i vani extra corsa degli ascensori e simili, se non superano l'altezza minima tecnica necessaria, valutata dalla Commissione per il Paesaggio. Sono altresì esclusi dalla misurazione i parapetti di protezione in muratura solamente se non superano l'altezza di m 1,20.
    4. Sono consentite modifiche del piano originario di campagna al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto.  
Le modificazioni potranno interessare un sedime della profondità massima di m 5 misurata dalle pareti perimetrali dell'edificio, a condizione che il riporto di terreno non superi l'altezza di m 0.50; vengono fatte salve diverse previsioni a seguito di documentate e circostanziate esigenze da verificarsi in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo a costruire.
    5. Nel caso di edificio accessorio a confine con terreno a gradoni l'altezza si misura dalla quota del terreno a confine più alta.

- c. Dss, Dsc, Dsp - Distanza tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Dss), dell'edificio dal confine di proprietà (Dsc) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal successivo art. 6.
- d. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non deve essere interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. In ambito di interesse storico, artistico ed ambientale il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
- e. Pn - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto e superficie St o Sf, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Pn può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- f. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prevista nel successivo art. 11. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.

## art.6 modalità di calcolo delle distanze

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 5 comma 3 lettera c.
2. Si misurano: Dss sulla normale al ciglio strada nella proiezione orizzontale; Dsc dal punto della facciata più vicina ad esso misurando in senso ortogonale al confine; Dsp sulle rette orizzontali che individuano il minor distacco tra gli elementi che si considerano, compresi i volumi aggettanti. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli. La larghezza stradale da considerare ai fini della classificazione dalla strada stessa è da ritenere al netto di marciapiede.
3. Le distanze degli edifici dalle strade, salvo quanto specificatamente indicato nell'art. 36 "Aree destinate alla viabilità", sono così definite:
  - nei nuclei di antica formazione le distanze degli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
  - negli altri ambiti, salvo diversa previsione in presenza di strumenti attuativi convenzionati, le distanze debbono corrispondere alla larghezza stradale maggiorata di:

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

Gli arretramenti minimi di cui sopra si applicano alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m 1,50.

Sono consentite distanze Dss minori, comunque mai inferiori di m 3, in caso di sopralzo e ampliamento dei fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente

4. Sono consentite distanze Dsc minori di quelle fissate nelle norme d'ambito, quando:
  - a. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Dsp;
  - b. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori con altezza all'imposta del tetto inferiore o uguale a m 2,50, con pendenza massima della copertura del 35 % e la richiesta d'intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti.
5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione con ricomposizione volumetrica e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati o parzialmente interrati per più di 2/3 della loro altezza netta in ogni punto rispetto al piano di campagna, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa nazionale e regionale vigente.
8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente.
9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte a sbalzo (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore o uguale a m 1,50, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".
10. Per le costruzioni accessorie all'abitazione valgono le seguenti specifiche ulteriori prescrizioni:
  - potranno essere realizzate in aderenza agli edifici principali o avere da questi una distanza minima di m 5,00;
  - dovranno essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno m 5,00, salvo maggiori arretramenti per effetto delle fasce di rispetto;

- potranno essere edificate sul confine di proprietà purché non si elevino rispetto alla quota naturale del terreno confinante per più di m 2,50;
- 11. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Dss, Dsc, Dsp), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.
- 12. Per le aree destinate a servizi, ma non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione, va osservata la distanza dal confine derivante dalla prevista cessione.
- 13. La distanza si intende al lordo dell'eventuale marciapiede solo nel caso di adeguamento di strade esistenti.

### art.7 aree pertinenziali degli edifici

1. Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiari e territoriali che, in base agli indici edificatori del P.G.T. e dei precedenti strumenti, hanno consentito la loro realizzazione.
2. Le aree di pertinenza degli edifici:
  - a. possono essere identificate anche tra quelle ubicate in una diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
  - b. in tale caso devono essere asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
3. Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del P.G.T. e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.
4. Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che ne modificano il presupposto.

### art.8 interventi pertinenziali

Si definiscono interventi pertinenziali, ai sensi degli articoli 817 e 818 del Codice Civile: l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, depositi, magazzini e simili, realizzati nell'area di pertinenza della costruzione principale e finalizzati esclusivamente a soddisfare esigenze funzionali accessorie, di servizio o di decoro della costruzione principale.

Non devono comportare la realizzazione di nuove infrastrutture o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici e devono essere caratterizzati da sistemi di appoggio al suolo privi di fondazioni allo scopo di essere agevolmente amovibili.

Non sono soggetti a titolo abilitativo e limitatamente agli ambiti all'interno del consolidato urbano gli interventi la cui superficie sia inferiore a mq 8 e la cui altezza non ecceda m 2,50, i gazebo mobili per la protezione dal sole, pergolati decorativi o di protezione e mascheramento ed in genere qualunque altro manufatto da giardino, purché siano decorosi del contesto ambientale;

tali interventi devono essere comunque collocati nel rispetto della distanza minima prevista dal Codice Civile e non devono arrecare disturbo al vicinato per la loro specifica caratteristica funzionale.

## art.9 trasferimento di capacità insediativa

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in metri cubi o superficie lorda di pavimento) ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di previsioni di viabilità di piano) da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.
2. Nelle zone agricole, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nelle norme d'ambito, è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni emanate con la Legge Regionale 12/2005.

## art.10 edificabilità

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:
  - a. i casi che si avvalgano di monetizzazione e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
  - b. i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.
2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
3. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità per una determinata area di pertinenza esclude ogni successiva richiesta di altra autorizzazione ad edificare sulla medesima area tesa ad utilizzare nuovamente gli indici stessi (salvo il caso di demolizione e ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o passaggio di proprietà.

## art.11 spazi per il parcheggio privato

1. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, di cambio di destinazione d'uso ove si renda necessaria una dotazione ulteriore di parcheggi, di ricostruzione e per ciascun alloggio di nuova formazione gli spazi per il parcheggio privato comprensivi di sosta e manovra, devono verificare il minimo stabilito dalla legge n. 122/89, rispondere ai requisiti indicati nella L.R. n. 12/2005 e soddisfare i seguenti indici per ciascuna delle destinazioni d'uso di seguito riportate:

Residenza	1 mq ogni 10 mc con un minimo di un posto auto per ogni alloggio
Attrezzature ricettive	1 posto auto ogni 2 posti letto

Attività per la ristorazione	1 posto auto ogni 4 posti a sedere
Teatri, cinema, attività sportive, luoghi di culto, aggregazione e del tempo libero, attrezzature sia pubbliche che di uso pubblico realizzate e/o gestite da privati	1 posto auto ogni <del>50</del> 540 mq di SIp
Attività direzionali e commerciali, banche	1 posto auto ogni 40 mq di SIp
Attività industriali e artigianali	1 posto auto ogni 80 mq di SIp

2. In caso di frazionamento di un'unità in due o più unità abitative la verifica della dotazione di parcheggio privato prevista per ciascun alloggio di nuova formazione è da effettuarsi sul volume dell'intera unità abitativa ante intervento.
3. Per le nuove costruzioni, ~~e per~~ le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione integrale e gli ampliamenti nelle aree ed ambiti a destinazione residenziale deve essere assicurato, in ogni caso, un posto auto per ogni unità abitativa prevista, localizzato all'esterno della recinzione di proprietà, fatti salvi casi di dimostrata impossibilità, accertati dai competenti uffici comunali.
4. La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50, risultante dalle dimensioni minime di m 5 x 2,50.
5. Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.
6. Ai soli fini della verifica dei parametri stabiliti dalla L. 122/89, per il calcolo del volume nelle aree ed ambiti a destinazione produttiva, terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva si assume convenzionalmente un'altezza virtuale di m 2,70.
7. In caso di documentata e circostanziata impossibilità, da valutarsi in sede di esame del progetto da parte della Commissione per il Paesaggio/edilizia, a reperire spazi per il parcheggio privato nelle misure sopra indicate, è consentita la loro monetizzazione.

## titolo 2. normativa settoriale

---

### art.12 disciplina delle destinazioni d'uso

1. Negli ambiti e nelle aree interessate dall'edificazione sono indicate le destinazioni d'uso principale e quelle complementari e compatibili rispetto a quelle escluse.
2. Presupposto essenziale per le modificazioni delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti è che la destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile sia compresa tra quelle: principale, complementari e compatibili.  
I mutamenti di destinazione connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività e comportano aumento del fabbisogno di aree a parcheggio nei seguenti casi:
  - a. per tutti gli esercizi che vengono adibiti a sede di attività commerciali o

- equiparate con superficie di vendita superiore a quella dell'art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
- b. per gli edifici che vengono adibiti ad attività terziarie, direzionali e sanitarie la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 mq;
  - c. per gli edifici che vengono adibiti ad attività turistico ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 150 mq.
3. Per il soddisfacimento degli standard aggiuntivi di cui ai precedenti punti 2a/2b/2c dovrà essere sottoscritto atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al loro reperimento nella misura prevista dalla vigente legislazione regionale; la competenza verrà calcolata tenendo conto della nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. I parcheggi pubblici dovranno sempre essere reperiti salvo la dimostrata impossibilità di disporre di spazi idonei, mentre la restante potrà essere monetizzata.
  4. Le destinazioni d'uso per singoli settori funzionali sono così identificate:

- a. **R-RESIDENZIALE** (settore abitativo)

### **R1- Abitazioni**

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili
- tavernette
- cantinole
- scale e locali comuni

### **R2- Attrezzature al servizio delle abitazioni**

Comprendono gli impianti ed il servizio per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni.

- b. **A-AGRICOLA** (settore primario)

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo:

#### **A1- Spazi destinati all'allevamento**

S'intendono gli spazi destinati all'allevamento, sia di autoconsumo che produttivo, aziendale e ricreative.

#### **A2- Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli**

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.

#### **A3- Serre**

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato. Sono costituite da elementi leggeri rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche.

#### **A4- Magazzini e silos**

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertiliz-

zanti, insetticidi, ecc.), e dei locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

**A5-** Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

**A6-** Impianti e attrezzature agrituristiche, si intendono le attività rientranti in quelle del settore agricolo ma orientate a svolgere anche funzioni di supporto ricettive, ricreative e commerciali, anche con presenza di animali, normate da specifica legislazione regionale.

#### c. P- PRODUTTIVA (settore secondario)

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale:

##### **P1- Industriale**

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

##### **P2- Artigianale**

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

###### **P2.1- Artigianato di produzione**

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia e la fornitura di prodotti lavorati o semi- lavorati, purché svolta con le caratteristiche e nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia di artigianato.

###### **P2.2- Artigianato di servizio**

L'artigianato di servizio viene equiparato alle "attività paracommerciali" di cui al successivo punto d).

##### **P3- Depositi a cielo aperto**

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi e stoccaggio di merci senza accesso di pubblico per attività connesse alla vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

#### d. T- TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE, TURISTICO RICETTIVA (settore terziario)

##### **T1- Uffici e studi professionali**

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi, compresi i relativi spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

##### **T2- Complessi terziari e direzionali**

Sono spazi che comportano grande concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza, di interesse generale, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.



Si definisce attività commerciale o equiparata ogni attività connessa alla vendita o no- leggioria di merci, alla somministrazione di alimenti e/o bevande o all'erogazione diretta sul posto di servizi al pubblico.

### T3- Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extraalimentare al minuto con superfici di vendita ~~come da normativa nazionale non superiore a 250 mq~~ oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini, ecc.

### T4- Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a ~~quanto definito dalla normativa nazionale 2.500 mq.~~

### T5- Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura ~~e cioè con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.~~

### T6- Struttura di Vendita Unitaria

Per Struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una Media o una Grande Struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una Struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi la soglia complessiva definita dalla normativa nazionale per il singolo esercizio di vicinato: 250 mq;
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle Strutture di vendita unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 13, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella Struttura di vendita unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

~~Ai sensi del Capitolo 4, comma 2.1, dell'Allegato A alla DGR VIII/5054/07 e s.m.i., le Strutture di vendita unitarie sono ulteriormente suddivise nelle tipologie definite nei punti seguenti:~~

### ~~T6.1- Centro Commerciale~~

~~Per Centro Commerciale si intende una Media o Grande Struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:~~

- ~~• l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale~~
  - ~~• la destinazione specifica o prevalente di commercio~~
  - ~~• l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente~~
- ~~A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:~~

#### ~~T6.1.1- Centro Commerciale tradizionale (CCT)~~

~~È un complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.~~

#### ~~T6.1.2- Centro Commerciale multifunzionale (CCM)~~

~~È un complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quello commerciale.~~

### ~~T6.3- Factory Outlet Center (FOC)~~

~~È una Media o Grande Struttura di vendita, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.~~

### ~~T6.2- Parco Commerciale~~

~~Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due Medie o Grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune".~~

## T7- Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari nei quali viene svolta la vendita all'ingrosso definita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 114/98. Nel caso in cui l'attività all'ingrosso sia organizzata senza spazi di deposito o di pretrattamento/confezionamento delle merci è classificata come terziario/direzionale.

## T8- Turistico ricettiva

È l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione).

**T9- Turistico ricettiva all'aria aperta**

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

**T10- Somministrazione di Alimenti e Bevande**

Sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

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

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es. centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

**T11- Attività paracommerciali**

Sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente. Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, sale da gioco e biliardo, bingo, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la

qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico.

In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto precedente:

- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "bingo", sale scommesse e simili)
- le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

#### e. IP- INTERESSE PUBBLICO

e. Le funzioni di interesse pubblico d'uso e la loro disciplina sono definite all'interno dell'atto di PGT 'Disciplina e norme' del Piano dei Servizi.

##### ~~IP1- Terziario specialistico e dei servizi~~

~~S'intendono gli impianti di carattere generale al servizio dell'abitato, possono essere pubbliche o di proprietà privata ma aperte al pubblico uso.~~

##### ~~IP2- Attrezzature per l'istruzione~~

~~Comprendono gli immobili e le attrezzature private e pubbliche destinate all'istruzione nonché altre attrezzature inerenti l'assistenza e l'educazione.~~

##### ~~IP3- Attrezzature per lo spettacolo~~

~~S'intendono gli spazi destinati a cinema, teatro, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.~~

##### ~~IP4- Attrezzature culturali~~

~~È l'insieme di edifici e installazioni estranee all'attività scolastica, destinati allo sviluppo delle conoscenze generali nelle varie branche del sapere.~~

~~Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali, ricreativi e per il tempo libero, centri congressuali polivalenti, musei, biblioteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.~~

##### ~~IP5- Attrezzature sociali e assistenziali~~

~~È l'insieme dei servizi di assistenza sociale disponibili per una comunità urbana e comprendono farmacie, ambulatori, servizi per anziani, per handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio e di supporto, spazi tecnici.~~

##### ~~IP6- Sedi istituzionali e amministrative~~

~~Le sedi istituzionali e amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari di rappresentanza istituzionale.~~

~~Le attrezzature comprendono gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.~~

~~È prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.~~

**~~IP7- Attrezzature d'interesse comune civili e religiose~~**

~~Le attrezzature d'interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazione di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali attività culturali, ricreative e sportive.~~

**~~IP8- Attrezzature per il verde~~**

~~Comprendono le aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto, ecc.) adatte per la ricreazione, il giuoco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate.~~

~~Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco (non recintati), elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebo, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).~~

**~~IP9- Attrezzature per lo sport~~**

~~Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.~~

~~Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto.~~

~~Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.~~

**~~IP10- Attrezzature per la sicurezza~~**

~~Comprendono gli immobili e le attrezzature pubbliche preposte alla sicurezza, compresi i relativi alloggiamenti, spazi per depositi, magazzini e ricovero attrezzi (Carabinieri, Vigili del Fuoco, Protezione Civile).~~

**~~IP11- Attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani~~**

~~Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, i centri di raccolta dei rifiuti solidi urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.~~

5. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili aggregate per settori funzionali comprendono:

**a. Destinazione principale: R - Residenziale**

Destinazioni complementari/compatibili:

**P2.2-** Artigianato di servizio, con esclusione delle attività classificate come insalubri, di prima classe, **T1-** Uffici e studi professionali, **T3-** Commercio in esercizi di vicinato, **T8 -** Turistico-ricettivo, **T10-** Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T11-** Attività paracommerciali, **IP -** Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti b), c), d), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. Destinazione principale: P - Produttiva

Destinazioni complementari/compatibili:

**R1**- Abitazioni di servizio nella misura massima di 400 mc per ciascuna attività, **T1**- Uffici e studi professionali, **T3**- Commercio in esercizi di vicinato, **T10**- Somministrazione di Alimenti e Bevande, **T11**- Attività paracommerciali, **IP** - Interesse pubblico; Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui al precedente punto a) ed ai successivi punti c), d), e), ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. Destinazione principale: T - Terziaria, Direzionale, Commerciale, Turistico ricettiva

Destinazioni complementari/compatibili:

**R1**- Abitazioni di servizio nella misura massima di 400 mc per ciascuna attività, **P2**- Artigianale, **IP** - Interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b) ed ai successivi punti d), e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. Destinazione principale: A - Agricola

Destinazioni complementari/compatibili:

**R1**- Abitazioni sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa specificamente localizzate;

Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c) ed al successivo punto e) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. Destinazione principale: IP - Interesse pubblico

Destinazioni complementari/compatibili:

**R1**- Abitazioni di servizio;

Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti a), b), c), d) ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

## art.13 disciplina del commercio e delle attività equiparate

1. La presente disciplina è funzionale a perseguire gli obiettivi e le finalità della normativa comunitaria, statale, regionale vigente, in particolare relativamente ai principi di semplificazione, liberalizzazione e contenimento dei relativi impatti introdotti con il recepimento nazionale della Direttiva Servizi 2006/123/CE.
2. L'esercizio dell'attività commerciale è libero; le presenti disposizioni sono finalizzate a un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela dei motivi imperativi di interesse generale, nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità.

### 1.3. Ambito di applicazione e definizioni

- a. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale o equiparata, definita ai sensi del precedente art. 12.
- b. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98. Per superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, o equiparato, definito ai sensi del precedente art. 12, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- c. Ai sensi del paragrafo 5 dell'Allegato A alla DGR 4/7/07 n. VIII/5054 e s.m.i., la superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita è calcolata in misura di 1/8 della SLP, e vanno applicate le specifiche prescrizioni contenute in tale paragrafo della normativa regionale.
- d. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare
  - non alimentare
- e. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Esercizi di vicinato	EVI	Superficie di vendita <u>massima come da normativa nazionale vigente minore o uguale a 250 mq</u>
Medie strutture di prossimità	MVP	Superficie di vendita <u>sino -da 251- a 400800 mq</u>
Media strutture di vendita di rilevanza locale	MVL	Superficie di vendita da <u>401801 sino alla superficie massima inferiore alla grande struttura di vendita 2.500 mq</u>
Grandi strutture di vendita	GSV	Superficie di vendita <u>come da normativa nazionale vigente maggiore di 2.500mq</u>
Struttura di vendita unitaria	SU	Definizione contenuta nell'art.12 comma 4 lett. d

- f. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

#### 2.4. Correlazione dei procedimenti

- a. I procedimenti finalizzati ad ottenere i titoli amministrativi ed urbanistico - edilizi, sono obbligatoriamente contestuali per le Grandi e le Medie Strutture di vendita (anche in forma di Struttura di vendita unitaria), mentre per gli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici e le attività paracommerciali la contestualità non è obbligatoria.
- b. Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare idonea istanza, la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla DIAP prevista dalle disposizioni di semplificazione attuative della L.R. 1/07 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.

- c. Apertura di una Media struttura di vendita.

~~Nei casi in cui, per l'apertura di una Media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la Denuncia di Inizio Attività (DIA) di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dal comma 1 dell'art. 42 della L.R. 12/05.~~

~~Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una DIA,~~ Contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere necessarie. I contenuti della convenzione dovranno riscontrare gli eventuali elementi di compensazione e contestualizzazione emergenti dalla valutazione di impatto di cui al comma 6.

- d. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
- e. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata precedentemente o al più contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della ~~Commissione Edilizia e/o della~~ Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

- f. La conclusione del procedimento di natura urbanistico edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.



### 3.5. Insediamento di attività commerciali

- a. Su tutto il Territorio Comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (EVI), nonché attività dei tipi T10-Somministrazione di Alimenti e Bevande e T11- Attività para- commerciali, ove le norme delle singole aree ed ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale.
- b. Entro gli ambiti di addensamento commerciale di cui al master plan allegato al PdS è consentito insediare medie strutture di vendita di prossimità (MVP). Nelle aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive individuate con apposito simbolo grafico, è consentito insediare medie strutture di vendita di rilevanza locale (MVL) con tipologia non alimentare, fatta eccezione per il PL commerciale di via Repubblica ove è consentita anche la tipologia alimentare.
- c. Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia distributiva con riferimento alla tabella di cui al comma 3 commerciale.
- d. L'insediamento e l'ampliamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (EVI) è assoggettato a titolo abilitativo convenzionato ~~finalizzato all'individuazione in loco almeno degli standard a parcheggio pubblico e alla valutazione e realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.~~
- e. ~~Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente normativa vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nel precedente punto, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo punto 5.~~

### 4.6. Disposizioni sulla compatibilità commerciale, urbanistica, viabilistica ed ambientale

- a. ~~In caso di realizzazione di interventi comportanti opere edilizie e destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore alla tipologia esercizi di vicinato i 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso ed uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.~~
- a. Per le nuove autorizzazioni commerciali, comportanti o meno la realizzazione di interventi edilizi, di medie strutture di vendita di rilevanza locale nelle aree individuate con apposito simbolo grafico (MVL) deve essere predisposto un rapporto di compatibilità viabilistica, infrastrutturale, e merceologica nei limiti e secondo i criteri di seguito indicati, con lo scopo di ricostruire lo stato di fatto e di progetto per la valutazione

dell'intervento nell'ottica della sua sostenibilità in termini di mobilità viabilistica, pedonale e di integrazione con il trasporto pubblico locale e con i sistemi di offerta commerciale esistenti. Tale rapporto, redatto da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale e incaricato dal proponente, deve avere i seguenti contenuti analitico-informativi minimi, come definiti dalla normativa regionale vigente:

- > condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale e sistema dei parcheggi: rilievi del livello di criticità viabilistica dell'asse stradale di accesso, livello di accessibilità della rete del trasporto pubblico, caratteristiche di accesso dalla rete della mobilità dolce, disponibilità e modalità di fruizione degli spazi per la sosta, modalità previste per il carico e scarico merci
- > caratteristiche e livello di servizio commerciale esistente per l'ambito urbano di offerta esistente: studio dell'integrazione fisico-funzionale con l'assetto urbano e con la geografia dell'offerta commerciale esistente nell'isocrona pedonale di 5 minuti in un'ottica di complementarità e qualificazione del sistema distributivo locale. Si richiede di esprimere la capacità del nuovo punto vendita di migliorare il livello di servizio commerciale per la popolazione residente in termini di prossimità pedonale ad attività di vendita di prodotti di prima necessità esistenti
- b. L'amministrazione comunale verifica la compatibilità urbanistico-ambientale dei nuovi insediamenti e degli ampliamenti delle strutture esistenti.
- ~~b.c.~~ La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
- ~~a.d.~~ Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma consentito l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, a condizione che vi si preveda un'adeguata sistemazione paesaggistica, anche con opere di mitigazione e l'impiego di verde arbustivo e alberato.

## 7. Compensazione degli impatti delle MLV

- f. Per le nuove autorizzazioni commerciali di tipologia MLV o di ampliamento delle stesse, l'Amministrazione Comunale, nel caso in cui si ravvisino condizioni di parziale compatibilità, dovrà richiedere al proponente modalità di compensazione degli impatti generabili dalla proposta di intervento.
- g. L'eventuale compensazione economica corrisposta, condizione per rendere compatibile la proposta di intervento, sarà finalizzata allo sviluppo e al rilancio delle attività commerciali negli ambiti di addensamento commerciale di cui al master plan allegato al PdS.

## 5.8. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

- a) Nella tabella a seguire, per le diverse tipologie di esercizio commerciale e in relazione alla localizzazione o meno entro i nuclei di antica forma-

zione (NAF), sono specificate le occorrenze di reperimento delle dotazioni di standard preordinate all'ammissibilità delle istanze di nuove aperture o di ampliamento di esercizi commerciali esistenti.

Con il simbolo ● sono indicate le situazioni per le quali è necessario il reperimento delle dotazioni di standard e con il simbolo € le situazioni per le quali, qualora sia dimostrata l'impossibilità a reperire all'interno dell'area la dotazione di standard necessari, si potrà ricorrere alla loro monetizzazione.

<u>tipologia di esercizio commerciale</u>	<u>nuove aperture</u>		<u>ampliamenti di esercizi esistenti</u>			
			<u>entro la medesima tipologia</u>		<u>comportante il passaggio alla tipologia superiore</u>	
	<u>in NAF</u>	<u>fuori NAF</u>	<u>in NAF</u>	<u>fuori NAF</u>	<u>in NAF</u>	<u>fuori NAF</u>
<u>EVI</u>					<u>€</u>	<u>●</u>
<u>MVP</u>	<u>€</u>	<u>●</u>	<u>€</u>	<u>●</u>	<u>non possibile</u>	<u>●</u>
<u>MVL</u>	<u>non previsto</u>	<u>●</u>	<u>non previsto</u>	<u>●</u>	<u>non previsto</u>	<u>●</u>

b) Per le medie strutture di vendita, anche qualora derivanti dall'ampliamento di esercizi di vicinato MVP e MVL Per le nuove attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente punto 3 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per servizi pubblici (standard) da verificare al 100% sulla superficie di vendita ed al 50% sulle restanti superfici. Detta dotazione si intende ridotta del 50% se si tratta di superfici di vendita di merci ingombranti.

Medie strutture di vendita (MVP e MVL)

lo standard minimo è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.

c) Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

d) È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in essere sino all'occorrenza di incrementi di superficie di vendita in assenza di modifiche edilizie urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa e, per le quali è necessario specifico titolo abilitativo.

## art.14 tutela paesaggistica ed ambientale

1. Si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione delle direttive dettate dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.  
In particolare ci si riferisce a:
  - rete ecologica provinciale;
  - il Parco Sovracomunale di Interesse Locale (PLIS) delle sorgenti del Torrente Lura;
  - la tutela e lo sviluppo del verde urbano;
  - salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
  - la valutazione ambientale dei progetti;
  - livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
  - la disciplina per la realizzazione delle "greenways";
  - cartellonistica e mezzi pubblicitari.
2. La rete ecologica provinciale  
È articolata in:
  - a. Elementi costitutivi fondamentali, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:
    1. Aree Sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), che devono essere tutelate con attenzione particolare e che vengono salvaguardate allo scopo di concorrere alla dotazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Sorgenti del Torrente Lura quali elementi di primo appoggio;
    2. Corridoi ecologici di secondo livello (ECS), che devono essere tutelati con la massima attenzione in quanto connettono geograficamente e funzionalmente le sorgenti di biodiversità consentendo il mantenimento dei flussi riproduttivi tra le popolazioni ed organismi viventi;
    3. Stepping stones (STS), meritevoli di tutela, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio, per il loro ruolo di supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui.
  - b. Zone tampone, nelle quali è prioritariamente tutelata l'attività agricola e viene favorita la soluzione delle problematiche ad essa connesse; fatte salve le necessarie ed imprescindibili necessità di sviluppo edilizio in aderenza ai criteri di sostenibilità espressi dal PTCP.
  - c. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica sono escluse le seguenti attività:
    1. l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo, con le seguenti eccezioni:
      - l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
      - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli, nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, limitatamente alle aziende agricole con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo, all'allevamento e alla silvi-

- coltura;
  - i mutamenti d'uso del suolo finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
  - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi (greenways);
  - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
2. la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
  3. l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico- testimoniale;
  4. la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiere e prati magri;
  5. l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale prescrizione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
  6. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.
- d. L'edificazione ai sensi del titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, é comunque subordinata:
1. all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
  2. a specifica certificazione, disposta dai competenti uffici provinciali, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa dal punto di vista dell'adeguamento tecnologico e/o igienico- sanitario; Il rispetto degli indici massimi di edificabilità previsti dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/05, deve essere comunque verificato computando la disponibilità, da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro da un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale.
3. Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Sorgenti del Torrente Lura" e ambito fluviale dei corsi d'acqua
- a. Obiettivo primario del Parco è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale del Torrente Lura e delle aree agricole-boscate del suo intorno, con finalità sia paesistico-naturalistiche, sia ricreativo-fruitive. Le azioni di tutela saranno inoltre collegate alla riqualificazione del sistema dei sentieri, alla valorizzazione degli elementi storici, architettonici e alla riduzione del rischio idraulico.

- b. Le tavole prescrittive del Piano delle Regole individuano con apposita simbologia il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S) denominato "Parco delle Sorgenti del Torrente Lura", ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86 e successive modificazioni.
- c. Le previsioni delle presenti norme emanate in modo omogeneo, al momento dell'approvazione, per tutti i comuni facenti parte del Parco sono state integrate per il Comune di Lurate Caccivio a miglior precisazione di alcuni aspetti connessi alla salvaguardia ambientale. Fino all'adozione degli strumenti di pianificazione e di gestione di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 9.5 della D.G.R. n. 6148 del 12/12/07 si applicano all'interno del perimetro di parco i disposti delle presenti norme.
- d. Ambiti Agricoli. Per quanto riguarda gli ambiti agricoli, sono consentiti e dichiarati compatibili tutti gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, così come definiti nell'articolo 30 delle presenti norme. Non sono invece consentiti interventi edilizi riconducibili a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 11 marzo 05, n. 12; sono possibili invece interventi legati alla L.R. 8 giugno 2007, n. 10 concernente l'attività agrituristica. In generale in queste zone, le tipologie delle nuove costruzioni, dovranno ispirarsi alla tradizione locale dell'architettura rurale e alle funzioni ad essa compatibili; utilizzando quindi in modo privilegiato materiali tradizionali come legno, mattoni, pietra, coppi. L'uso di altri materiale dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca. Particolare attenzione andrà rivolta al mantenimento e al recupero delle strade poderali e dei tratturi, attraverso materiali ambientalmente compatibili e poco impattanti.
- e. Ambiti boscati. Negli ambiti boscati:
- non è consentito recintare i terreni, fatta eccezione per le delimitazioni provvisorie con staccionate di legno, a protezione delle macchie di nuova vegetazione (anche spontanea) o delle zone oggetto di intervento di riforestazione, ovvero delle aree che debbano essere temporaneamente escluse dalla libera fruizione ai fini della loro salvaguardia, per scopi di studio o ricerca scientifica, per gli interventi previsti dalla L.R. 16 agosto 1993, n. 26 in materia di ripopolamento faunistico, o per ragioni di pubblica incolumità, previa autorizzazione comunale;
  - non è consentita in alcun caso la trasformazione del bosco, ovvero il cambio di destinazione d'uso da bosco ad altra coltura o a uso del suolo non forestale.

Gli interventi di gestione sono disciplinati dal Regolamento Regionale 20 luglio 2007, n. 5.

- f. Recinzioni. Sono consentite all'interno del perimetro del parco (per qualsiasi tipo di zona omogenea) solo recinzioni realizzate esclusivamente dai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, limitatamente alle specifiche e motivate esi-

genze aziendali anche in ambiti esterni alla concentrazione volumetrica. Sono consentite solo recinzioni realizzate sia con paletti di legno o metallici, conficcati nel terreno e completati con tre ordini filo di ferro o traversi in legno o rete metallica opportunamente integrata con l'ambiente; sia costituite esclusivamente da essenze vegetali. Qualsiasi tipo di recinzione dovrà inoltre rispettare e garantire il mantenimento delle servitù di passaggio a livello di sentieri comunali, intercomunali, consortili e sufficienti varchi a terra per il transito della fauna di taglia minuta che popola il sottobosco. Non sono comunque in nessun caso ammesse recinzioni cieche e/o con quinte murarie.

- g. Ambiti edificati consolidati. La disciplina urbanistica di tali ambiti ad edificazione consolidata, ricompresi all'interno del perimetro di parco, è demandata alle specifiche norme ad essi dedicate.
- h. Ambiti fluviali dei corsi d'acqua (fascia di 10 metri dall'alveo fluviale dei corsi d'acqua Torrentie-Lura, Fossato, Antiga e Amà). Per quanto riguarda queste aree si applicano, in linea generale, gli indirizzi di tutela e promozione dettati dal Contratto di Fiume Olona – Bozzente – Lura della Regione Lombardia (Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale - L.R. 14 marzo 2003 n. 2). Nello specifico, al fine di garantire una progressiva estensione delle percorrenze lungo l'ambito spondale dei torrenti, si osserva la seguente disciplina: i) laddove si sia in presenza di recinzioni non più conformi al regolamento di polizia idraulica, il rilascio di qualsiasi provvedimento autorizzativo per interventi edilizi nei lotti prospicienti i torrenti in oggetto è subordinato alla eliminazione di tali recinzioni; ii) gli interventi edilizi superiori alla manutenzione ordinaria saranno assentiti a condizione della eliminazione di eventuali superfetazioni volumetriche che ricadano all'interno della fascia di 10 metri dall'alveo fluviale e alla contestuale realizzazione di una fascia arbustiva di spessore minimo di 3 metri con funzione ecotonale e interventi atti a dare continuità alle percorrenze ciclopedonali lungo l'ambito spondale.
- i. Nelle aree comprese nel parco sono in generale vietati:
- la realizzazione di nuove derivazioni o captazioni d'acqua ed interventi che modifichino il regime idrico o la composizione delle acque fatti salvi i potenziamenti degli acquedotti comunali, i prelievi temporanei funzionali alle attività agricole o agli insediamenti esistenti che comunque non incidano sull'alimentazione delle zone umide e che siano espressamente autorizzati dagli enti competenti;
  - opere di regimazione, difesa e sistemazione idraulica (briglie, argini, scogliere, pennelli, ecc.), opere di attraversamento (ponti, passerelle pedonali, strade per piste ciclabili, guadi, sottopassi pedonali, ecc.) che comportino una riduzione della sezione dell'alveo e che non abbiano come scopo il ripristino della manomessa funzionalità idraulica;
  - l'apertura di nuove cave e la realizzazione di discariche di rifiuti e depositi permanenti di materiali dismessi e l'esercizio di qualsiasi attività che determini modifiche della morfologia del suolo, qualsia-

si esso risulti nello stato di fatto al momento dell'adozione delle presenti norme;

- la costruzione e la modificazione di strade e infrastrutture in genere, ad eccezione di quelle ad opera degli enti gestori dei servizi esistenti e fatto salvo quanto strettamente finalizzato alle attività agricole e ricreative di interesse pubblico ed espressamente autorizzato dagli enti competenti;
- la realizzazione di barriere e recinzioni sulle strade vicinali ed interpoderali che possano limitare la fruibilità ed il pubblico transito ciclopedonale;
- i tagli dei boschi e più in generale gli interventi che mutino la destinazione a bosco dei suoli o comportino una trasformazione d'uso dei boschi, fatto salvo quanto direttamente eseguito dagli enti competenti ovvero dagli stessi autorizzato, ed in ogni caso favorendo la diffusione delle specie tipiche locali, e ove possibile, la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
- l'accensione di fuochi all'aperto, ad esclusione degli ambiti edificati e fatte salve le effettuazioni di ripulitura nell'ambito delle attività agro-forestali, consentite ed autorizzate dagli enti competenti

#### 4. La tutela e lo sviluppo del verde urbano

- j. Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche delle pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- k. Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

Nel caso di comparti nei quali siano esistenti macchie boscate o essenze di pregio o di alto fusto, il progetto planivolumetrico dovrà preoccuparsi di salvaguardare l'esistente situazione del verde che potrà essere considerato ai fini del rispetto degli indici del presente articolo.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

- l. Nel caso di nuovi interventi al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruendi edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:
  - Ambiti strategici/di trasformazione a piano attuativo o titolo abilitativo assistito e lotti convenzionati (LC):
    - Indice arboreo: 1 albero ogni 300 mq di St



- Indice arbustivo: 1 arbusto ogni 50 mq di St
- Aree a parcheggio pubblico funzionali all'intervento, in quanto richieste dalle norme del Documento di Piano con dotazione minima autonoma ed aggiuntiva:
  - Indice arboreo: 1 albero ogni 2 posti auto
  - Indice arbustivo: 2 arbusti ogni 1 posto auto
- Per tutti i restanti ambiti normati nel Titolo III – "Normativa specifica delle aree e degli ambiti" si fa riferimento, dove presente, all'indice Pn.

5. La salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio storico e artistico.

m. Viene perseguita in ottemperanza alle disposizioni impartite dall'art. 18 del PTCP:

- mediante l'individuazione dei centri e dei nuclei storici;
- mediante l'identificazione degli edifici di rilevanza storica, architettonica e culturale, con le relative aree pertinenziali e di salvaguardia, specificando per ciascuno la categoria e le relative modalità d'intervento.

La specifica normativa d'attuazione è riportata nel successivo articolo del titolo III.

n. Viene inoltre garantita:

- perseguendo livelli progettuali qualitativamente apprezzabili mediante la valutazione ambientale dei progetti da parte della Commissione per il Paesaggio;
- tutelando e sviluppando il verde;
- assicurando la salvaguardia degli edifici storici e monumentali soggetti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, sui quali è consentito qualsiasi intervento edilizio previa autorizzazione della Soprintendenza.

6. La valutazione ambientale dei progetti

o. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla DGR 15 marzo 2006 n. 8/2121.

p. Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica si deve fare riferimento all'elaborato grafico N. 4a "*Sensibilità paesistica dei siti*" ed alle specifiche "*Schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti*" (elaborato N. 4b).

7. Livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele

a. **Strutture edilizie pertinenti la conduzione dei fondi:**

Le nuove costruzioni devono costituire un complesso organico e compatto che eviti la dispersione sul territorio e l'elevato consumo di suolo, essere adeguatamente inserite nel contesto paesistico circostante attraverso l'adozione di misure di mitigazione cromatica e degli impatti sulle visuali aperte; inoltre negli interventi sull'edilizia rurale esistente si deve perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico, laddove si ravvisi la presenza di

matrici storiche, in caso contrario, un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.

**b. Abitazioni pertinenti gli esercenti l'attività agricola:**

Esse devono essere opportunamente aggregate alle circostanti strutture aziendali e devono soddisfare i requisiti di cui al precedente punto a.

**c. Interventi nel nucleo di antica formazione:**

Si rinvia agli indirizzi contenuti nei gradi di intervento i cui obiettivi sono diversificati in funzione del grado di conservazione/identità tipologica dei singoli immobili.

**8. La disciplina per la realizzazione delle "greenways"**

Per la realizzazione dei progetti si deve fare riferimento agli indirizzi di cui alla parte seconda, punto C "La rete di mobilità dolce e i 'tracciati guida paesistici'" dell'elaborato "Piano Paesaggistico – Tracciati base paesistici" del PTR ed all'allegato "Quaderno 3 "La mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente".

**9. Cartellonistica e mezzi pubblicitari**

Valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

## **art.15 prescrizioni inerenti il reticolo idrico**

Sono definite dallo Studio finalizzato all'individuazione del reticolo idrico minore, approvato dal Consiglio Comunale di Lurate Caccivio con delibera n. 55 del 17.06.2005.

**1. Indirizzi generali d'intervento nei corpi idrici e nelle fasce di rispetto**

Attraverso l'applicazione delle presenti norme, si vuole garantire un livello di sicurezza adeguato riguardo ai fenomeni di dissesto idraulico idrogeologico e favorire la fruizione e riqualificazione ambientale delle aree afferenti al demanio idrico collegato al reticolo idrografico.

Questo attraverso il ripristino degli equilibri idrogeologici ed ambientali, il recupero degli ambiti fluviali e del sistema delle acque, la programmazione

ne degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni, il recupero delle aree fluviali, con particolare attenzione a quelle degradate, anche attraverso usi ricreativi.

Limitatamente al reticolo idrografico, le finalità richiamate sono perseguite mediante:

- l'adeguamento della pianificazione urbanistico – territoriale;
- la definizione del quadro del rischio idraulico ed idrogeologico;
- la costituzione di vincoli, di prescrizioni, di incentivi e di destinazioni d'uso del suolo in relazione al diverso grado di rischio;
- l'individuazione di linee guida per il recupero naturalistico ed ambientale, nonché per la tutela ed il recupero di valori monumentali, paesaggistici ed ambientali presenti e/o la riqualificazione delle aree degradate;
- l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;
- la moderazione delle piene, la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, con specifica attenzione alla valorizzazione della naturalità delle aree;
- la definizione delle esigenze di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa esistenti, in funzione del grado di sicurezza compatibile e del loro livello di efficienza ed efficacia;
- la definizione di nuovi sistemi di difesa, ad integrazione di quelli esistenti, con funzioni di controllo dell'evoluzione dei fenomeni di dissesto, in relazione al grado di sicurezza da conseguire.

## 2. Prescrizioni

Nei corpi idrici ed all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrico minore si applicano le limitazioni di seguito esposte.

- a. **Opere ed attività consentite nell'alveo dei corpi idrici** - Sono consentite, previo rilascio di concessione e pagamento di canone annuale per occupazione area demaniale:
  - Opere di regimazione, difesa e sistemazione idraulica (briglie, argini, scogliere, pennelli, ecc.);
  - Opere di derivazione di acque superficiali;
  - Opere di attraversamento (ponti, passerelle pedonali, strade per piste ciclabili, guadi, sottopassi pedonali, ecc.) che non comportino una riduzione della sezione dell'alveo;
  - Opere per lo scarico di acque in alveo.
- b. **Opere ed attività vietate nell'alveo dei corpi idrici** - Sono vietate:
  - Nuove edificazioni o ampliamenti di edifici esistenti;
  - Opere per tombinatura e copertura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 41 del D.L. 152/99 e del relativo regolamento di applicazione regionale (non ancora emanato);
  - Restrizioni della sezione dell'alveo;
  - Attività e opere che non rientrano in quelle consentite di cui al precedente comma 2.a.

Per quanto non compreso, si fa riferimento al Codice Civile ed in particolare agli arti- coli 868, 915, 916 e 917.

- c. **Opere ed attività consentite nella fascia di rispetto 1** - sono consentite, previa autorizzazione comunale:
- Opere di regimazione, difesa e sistemazione idraulica (briglie, argini, scogliere, pennelli, ecc.);
  - Attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del corso d'acqua e delle opere di regimazione, difesa e sistemazione idraulica;
  - Opere per lo scarico in alveo;
  - Opere di derivazione di acque superficiali;
  - Opere di attraversamento (ponti, passerelle pedonali, strade per piste ciclabili, guadi, sottopassi pedonali, ecc.) che non comportino una riduzione della sezione dell'alveo;
  - Recinzioni mobili;
  - Ristrutturazione e realizzazione di infrastrutture lineari a rete e relativi impianti, riferite a servizi pubblici quali: fognature, gasdotti, metanodotti, acquedotti, linee elettriche, linee telefoniche, ecc.;
  - Interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
  - Interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - Interventi di demolizione senza ricostruzione;
  - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo (vedi art. 27 L.R. 11 marzo 2005 n. 12). La richiesta di autorizzazione idraulica in questo caso dovrà essere accompagnata anche da una certificazione di compatibilità idraulica degli interventi in progetto.
- d. **Opere ed attività vietate nella fascia di rispetto 1** - sono vietate:
- Nuove edificazioni o ampliamenti di edifici esistenti;
  - Costruzione di pali e tralci asserviti a linee elettriche;
  - Escavazione di pozzi;
  - Recinzioni trasversali o longitudinali al corso d'acqua che impediscano l'accesso ed il transito ai mezzi di intervento;
  - Modifiche morfologiche (scavi e/o riporti anche temporanei se non finalizzati a progetti di sistemazione idraulica);
  - Piantumazioni di alberi e siepi e qualunque altra coltivazione che impediscano l'accesso ed il transito ai mezzi di intervento;
  - Esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti non precedentemente autorizzate;
  - Qualsiasi tipo di attività che comporti una presenza continuativa di persone o macchinari ad eccezione dei cantieri legati a lavori di sistemazione idraulica;
  - Sradicamento delle ceppaie lungo le sponde, tranne nel caso di esecuzione di lavori di regimazione idraulica;
  - Opere e attività che non rientrano in quelle consentite di cui al pre-

cedente comma 2.c.

- e. **Opere ed attività consentite nella fascia di rispetto 2** - sono consentite, previa autorizzazione comunale:
- Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
  - Gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia.
- f. **Opere ed attività vietate nella fascia di rispetto 2** - sono vietate:
- Nuove edificazioni;
  - Nuovi parcheggi;
  - Riporti anche temporanei se non finalizzati a progetti di sistemazione idraulica;
  - L'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
  - Tutte le attività che non rientrano in quelle consentite di cui al precedente comma 2.e.

## art.16 **prescrizioni inerenti le classi di fattibilità geologica**

### 1. **Classe di fattibilità geologica**

L'intero territorio comunale di Lurate Caccivio è stato suddiviso nelle seguenti quattro classi di fattibilità geologica.

- CLASSE DI FATTIBILITA' 1: fattibilità senza limitazioni;
- CLASSE DI FATTIBILITA' 2: fattibilità con modeste limitazioni;
- CLASSE DI FATTIBILITA' 3: fattibilità con consistenti limitazioni;
- CLASSE DI FATTIBILITA' 4: fattibilità con gravi limitazioni;

Tali classi di fattibilità sono rappresentate graficamente sulla Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (vedi Tavole 5a, 5b, 5c, 5d).

#### Classe 1 - Fattibilità senza limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale.

#### Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi, senza l'esecuzione di opere di difesa.

#### Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della de-

stinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Casi particolari:

- Nel caso un lotto di terreno per cui si richiede un'autorizzazione edilizia ricada in più di una classe di fattibilità, si ritiene vincolante, ai fini della richiesta della relazione geologica di compatibilità, la classe di fattibilità geologica che caratterizza il settore relativo all'ingombro planimetrico dei manufatti in progetto.
- Nel caso tale settore sia interessato da più di una classe di fattibilità geologica, si ritiene vincolante la normativa riferita alla classe più limitante.

Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica, che prevedono necessariamente l'attribuzione dei vincoli presenti tra cui quelli derivanti dalla fattibilità geologica, sarà necessario indicare tutte le classi di fattibilità relative ai mappali per cui viene richiesto il certificato.

## 2. Relazione geologica di compatibilità

Per il rilascio di autorizzazione edilizia, deve essere richiesta una relazione geologica di compatibilità, intesa come un documento che certifichi la compatibilità dell'intervento in progetto con la situazione geologica presente. Una generica relazione geotecnica per il dimensionamento delle strutture di fondazione non prende in esame tutte le possibili limitazioni geologiche dell'area e per questo motivo non può essere considerata sufficiente.

La relazione geologica di compatibilità dovrà, nelle conclusioni, definire con chiarezza se l'intervento in esame:

- non è compatibile con la situazione geologica presente;
- è compatibile con la situazione geologica presente;
- è compatibile, ma con prescrizioni di carattere tecnico-progettuale.

Nel primo caso non è possibile il rilascio del permesso di costruire.

Nel secondo caso, per quanto concerne le limitazioni di carattere geologico, è possibile il rilascio del permesso di costruire.

Nel terzo caso, il Tecnico comunale dovrà verificare che le prescrizioni indicate nella relazione geologica siano state recepite nel progetto e tali prescrizioni dovranno essere riportate sul documento autorizzativo.

Nel caso di denuncia inizio attività (DIA), il Tecnico comunale dovrà verificare che sia presentata la relazione geologica di compatibilità riferita all'intervento specifico. Il Progettista si assume la responsabilità di recepire e seguire le eventuali prescrizioni riportate nella relazione.

La relazione geologica di compatibilità dovrà essere ad esclusiva firma di geologo abilitato.

Si specifica che gli approfondimenti e le eventuali indagini prescritti per le classi di fattibilità 2 e 3 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di compatibilità deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

### **3. Classe di fattibilità 1**

Nelle aree ricadenti in classe di fattibilità 1, per le quali non sono emerse controindicazioni di carattere geologico, è possibile qualsiasi tipo di intervento nel rispetto delle normative vigenti. Per tali aree, inoltre, non è obbligatoria la redazione di una relazione geologica di compatibilità.

### **4. Classe di fattibilità 2**

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 2, la progettazione relativa a:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni residenziali di grossa volumetria e/o con più di due piani fuori terra;
- nuovi edifici produttivi, artigianali e commerciali;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno;
- nuovi edifici/opere strategici e rilevanti, riportati nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (si veda Nota 1 NTA geologiche e sismiche);

dovrà essere supportata da una specifica relazione geologica di compatibilità, così come definita nel precedente comma 2.

Sono esclusi da tale obbligo derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie.

### **5. Classe di fattibilità 3**

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3, la progettazione relativa a:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una superficie superiore a 15 mq e/o che comportino scavi/riporti di qualsiasi entità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, con aumento di volume superiore a 100 mc o che richiedano scavi di qualsiasi entità;

dovrà essere supportata da una specifica relazione geologica di compatibilità, così come definita nel precedente comma 2.

A tal fine, si ritengono necessari degli approfondimenti di carattere geologico-tecnico atti a verificare la reale situazione geomorfologica, litostratigrafica, litotecnica ed idrogeologica presente. La tipologia di indagine (rilevamento geologico-tecnico, scavi esplorativi, sondaggi, prove penetrometriche, ecc.) sarà scelta dal geologo incaricato sulla base della situazione geologica presente e delle opere in progetto.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologica valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità;
- interazioni dell'area di intervento con le aree ad essa confinanti appartenenti a diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito ed eventuali verifiche di stabilità;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- modalità di smaltimento delle acque meteoriche afferenti al sito in esame;
- possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi, il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3, si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto. In particolare, per le aree in cui l'elevata acclività è un fattore rilevante, si dovranno prevedere edificazioni per quanto possibile in aderenza al profilo del pendio, allo scopo di non alterarne le condizioni statiche, soprattutto attraverso il contenimento degli interventi di scavo e di scalzamento al piede.

Per i settori di pendio ricadenti in classe di fattibilità 3 anche per l'elevata acclività (nei quali spesso si alternano tratti particolarmente acclivi con settori ad inclinazione contenuta), in sede di proposta di intervento la relazione geologico-geotecnica dovrà stabilire la migliore ubicazione degli edifici, escludendo le aree a maggiore acclività nelle quali i lavori possono determinare situazioni di instabilità.

#### **6. Classe di fattibilità 4**

Nelle aree ricadenti in classe di fattibilità 4 non sono ammesse nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti, saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti nell'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della l.r. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento di carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.



In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (infrastrutture viarie, reti tecnologiche ed edifici a supporto delle stesse, aree ricreative senza edificazione) solo se non altrimenti localizzabili, oltre a opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza di aree problematiche dal punto di vista idrogeologico. Tali interventi dovranno essere valutati caso per caso, con il supporto di una dettagliata ed approfondita indagine geologico-tecnica che consideri e valuti tutte le problematiche presenti nell'area ed in un suo congruo intorno. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

## **art.17 prescrizioni inerenti la pericolosità sismica locale**

### **1. Progettazione antisismica**

Il territorio comunale di Lurate Caccivio ricade in Zona Sismica 4, quindi risulta obbligatoria una progettazione antisismica solo per gli edifici e le opere strategiche e/o rilevanti, riportati nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (vedi Nota 1 NTA geologiche e sismiche).

La progettazione antisismica deve tenere conto degli effetti di amplificazione locale determinati dagli scenari di pericolosità sismica individuati all'interno del territorio comunale ed evidenziati nelle Tavole 6 e 8. Il Geologo incaricato dovrà fornire al Progettista tutte le indicazioni di carattere geologico e/o sismico necessarie per una corretta progettazione antisismica.

### **2. Scenari di pericolosità sismica locale Z1**

Per la progettazione di nuovi edifici o ampliamenti di edifici esistenti riportati nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, è necessaria l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico finalizzato alla caratterizzazione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica locale tramite indagini ed analisi più approfondite (vedi d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

Per questo scenario di pericolosità sismica locale non è previsto il secondo livello di approfondimento sismico.

### **3. Scenari di pericolosità sismica locale Z3**

La progettazione riferita a nuovi edifici strategici e rilevanti o ampliamenti di edifici strategici e rilevanti esistenti dovrà essere preceduta dall'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico, finalizzato a determinare l'amplificazione sismica locale (vedi d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

Nel caso il secondo livello di approfondimento determini un valore del fattore di amplificazione sismica locale ( $F_a$ ) superiore al valore di soglia fornito dal Politecnico di Milano (vedi Nota 2 NTA geologiche e sismiche), sarà necessario applicare il terzo livello di approfondimento sismico (vedi d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

#### 4. Scenari di pericolosità sismica locale Z4

La progettazione riferita a nuovi edifici strategici e rilevanti o ampliamenti di edifici strategici e rilevanti esistenti dovrà essere preceduta dall'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico, finalizzato a determinare l'amplificazione sismica locale (vedi d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

Nel caso il secondo livello di approfondimento determini un valore del fattore di amplificazione sismica locale ( $F_a$ ) superiore al valore di soglia fornito dal Politecnico di Milano (vedi Nota 2 NTA geologiche e sismiche), sarà necessario applicare il terzo livello di approfondimento sismico o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per terreni di classe sismica inferiore (vedi d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

#### 5. Scenari di pericolosità sismica locale Z5

Nel caso di nuovi edifici strategici e rilevanti o ampliamenti di edifici strategici e rilevanti esistenti che prevedono l'interessamento di zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse, sarà necessario verificare la reale situazione presente mediante indagini geognostiche dirette e posizionare le nuove opere in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo (vedi d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

## titolo 3. normativa specifica delle aree e degli ambiti

---

### art.18 aree ed ambiti a prevalente destinazione residenziale

1. Le aree e gli ambiti normati nei successivi articoli 19/25 sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Per le attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. L'autorizzazione agli interventi dovrà essere rilasciata solo qualora venga dimostrata la compatibilità delle attività con le funzioni residenziali con particolare riferimento a rumore, emissioni in atmosfera, odori, rifiuti, scarichi idrici, circolazione dei mezzi.

## art.19 NAF - centri e nuclei di antica formazione

### 1. Caratteri generali

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero del patrimonio edilizio esistente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 27 e seguenti della legge n. 457/1978 - sono state individuate come zone di recupero i nuclei di antica formazione, di seguito normati.

I nuclei di antica formazione si riferiscono agli ambiti a prevalente destinazione residenziale di antica formazione.

Comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possano considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Sono individuate nella tavola delle Modalità d'Intervento alla scala 1:2000 e normate in quella di dettaglio alla scala 1:1.000 con quattro diversi gradi di fattibilità.

L'inventario e la schedatura delle unità edilizie effettuato mediante tavole grafiche e repertorio fotografico, nonché l'individuazione delle Modalità d'Intervento contenute nell'elaborato grafico prescrittivo alla scala 1:1.000 sono parte integrante degli elementi costitutivi il Piano delle Regole.

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

### 3. Unità di intervento

Rappresentano la dimensione minima degli interventi, prevalentemente riferita ad ogni singolo edificio da identificarsi in fase di presentazione di richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo a costruire e definito nella sua unitarietà morfologica e tipologica, eventualmente meglio precisata di concerto con la Commissione per il Paesaggio, dall'insieme delle proprietà catastali estese anche alle aree pertinenziali.

Tale dimensione non è vincolante per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono altresì consentiti su porzioni dell'unità gli interventi di risanamento conservativo e dei successivi gradi nel caso in cui la particolare configurazione della proprietà, e/o morfologica e tipologica degli edifici permettano l'identificazione di lotti autonomi riferibili a ben identificabili e significative porzioni di immobili.

In tal caso dovrà essere acquisito l'assenso con permesso di costruire.

Gli interventi successivi sullo stesso edificio dovranno anch'essi essere assentiti con permesso di costruire che dovrà valutarne il grado di adeguamento al primo, allo scopo di pervenire al completo recupero dell'Unità di Intervento mediante un insieme di opere coordinate, integrate e compatibili.

#### 4. Unità urbanistiche

Le Unità urbanistiche sono l'insieme di Unità di Intervento, individuate nell'elaborato intitolato "Modalità d'intervento" in base a due distinte categorie:

- 1 quelle costituite da un insieme di edifici e fronti caratterizzanti complessi che per elementi connotativi (tipologia dei fabbricati, composizione planoaltimetrica, corti comuni a proprietà indivisa, relazioni intercorrenti con il contesto in cui sono compresi) hanno rilevanza architettonica ed ambientale e costituiscono testimonianza attuale del tessuto storico che li ha generati;
- 2 quelle costituite da un complesso di edifici connotati da un significativo livello di compromissione e di degrado.

Gli interventi superiori al grado di intervento di livello 2 - Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna - di cui al successivo punto n. 5 dovranno essere assentiti con permesso di costruire, dovendosi verificare il coordinamento e l'integrazione degli eventuali diversi lotti d'intervento interni all'ambito con il complesso degli edifici circostanti.

#### 5. Modalità 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 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

La classificazione degli interventi (graficamente localizzati nell'elaborato "Modalità d'intervento") e le modalità operative sono le seguenti:

##### a. Grado esteso a tutti gli immobili:

Straordinaria manutenzione mediante titolo abilitativo diretto

##### b. Grado d'intervento di livello 1 (GL1) - Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico

Interventi finalizzati al restauro conservativo e al consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È ammessa anche la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. Nella contestualità degli interventi di restauro è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-documentario. Il progetto deve essere corredato da un rilievo particolareggiato dell'edificio, degli apparati decorativi, delle aree di pertinenza e da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche, e deve essere eseguito con impiego di materiali e tecniche conformi a quelle originarie.

Gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

##### c. Grado d'intervento di livello 2 (GL2) – Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento e alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dei prospetti

Interventi finalizzati al riuso degli spazi interni mediante redistribuzione spaziale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

Ci si dovrà preoccupare di non alterare la sagoma del fabbricato ed i caratteri decorativi, compositivi e tipologici dei prospetti.

Le eventuali porzioni prospettiche che dovessero, nello stato di fatto, risultare non coerenti con le preesistenze, dovranno essere ricondotte all'unitarietà compositiva.

Il progetto deve essere corredato da un dettagliato rilievo grafico e fotografico del fabbricato, dei suoi apparati formali, tecnici e decorativi, delle aree di pertinenza e da un'analisi storico-filologica.

Tutti gli interventi si attuano mediante titolo abilitativo diretto.

d. **Grado d'intervento di livello 3 (GL3) – Ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione**

Interventi finalizzati alla parziale o totale demolizione ed alla successiva ricostruzione dell'edificio senza variazione della sagoma e del sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza ed entro i limiti volumetrici esistenti di cui al successivo punto 8.

Ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che dovranno risultare coerenti con il contesto.

Gli interventi oltre il grado 2 che coinvolgono e/o determinano la realizzazione di più di 3 unità abitative si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

e. **Grado d'intervento di livello 4 (GL4) - Ristrutturazione edilizia mediante ricomposizione volumetrica**

Interventi finalizzati alle trasformazioni dell'involucro esterno per migliorarne la coerenza architettonica ed ambientale con il contesto circostante.

Gli interventi edilizi oltre il risanamento conservativo di grado 3 si attuano mediante permesso di costruire con obbligo di adeguamento dell'involucro esterno finalizzato alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue connotazioni formali e decorative valutate in relazione al contesto circostante.

Gli interventi oltre il grado 2 che coinvolgono e/o determinano la realizzazione di più di 3 unità abitative si attuano mediante permesso di costruire convenzionato.

f. **Modifica del grado d'intervento**

È nella facoltà dell'avente titolo all'intervento chiedere l'applicazione di un grado diverso rispetto a quello con cui l'immobile è individuato, nel caso non lo ritenga rispondente allo stato di fatto.

La richiesta, che deve essere corredata da una dettagliata relazione che ne evidenzia i motivi, documentati con l'ausilio di materiale grafico, fotografico e storico-filologico, deve in tale caso essere comunque attivata mediante richiesta di permesso di costruire.

g. **Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi all'unità urbanistica oppure individuati puntualmente in fase di gestione del piano devono essere attuati mediante piano di recupero. In tal caso le aree in cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o monetizzate verranno conteggiate in misura non inferiore a 18 mq/abitante (indice di 114 mc/abitante); per tutti gli interventi non sottoposti a piano di recupero, non è richiesto il reperimento di aree ad uso pubblico o la loro monetizzazione, esclusi i casi di cui alle successive lettere h, i.**

h. **Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che coinvolgono e/o determinano la realizzazione di più di 3 unità abitative, pur essendo at-**

tuabili attraverso permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, è richiesto il reperimento di aree ad uso pubblico nella misura non inferiore a 18 mq/abitante (indice di 114 mc/abitante) o la loro monetizzazione.

- i. In funzione delle tipologie edilizie, degli allineamenti prospettici delle gronde, della contiguità fra gli edifici, degli allineamenti dei fronti e del grado di incidenza dell'impatto paesistico del progetto, può essere concesso, con permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, fino al 10% di ampliamento dell'esistente, fatto salvo il parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio. È richiesto il reperimento di aree ad uso pubblico nella misura non inferiore a 18 mq/abitante (indice di 114 mc/abitante) o la loro monetizzazione in ragione della volumetria conseguita con l'ampliamento.
- l. Nel dimensionamento delle aree ad uso pubblico da cedere e/o monetizzare vengono escluse le superfici per le autorimesse

## 6. Indirizzi di tutela

Oltre alle modalità operative contenute nel precedente punto 5 si applicano i seguenti indirizzi di tutela

- 1 Gli interventi previsti su immobili compresi nelle unità urbanistiche dovrebbero essere, se possibile, attuati con un progetto di recupero e riqualificazione esteso all'intero ambito.

Qualora ciò non risultasse possibile, dovrà essere individuata la porzione oggetto di possibile intervento autonomo.

Il progetto dovrà però preoccuparsi di garantire l'unitarietà morfologica dell'agglomerato a cui appartiene e la coerenza formale degli aspetti compositivi d'insieme.

All'Amministrazione spetta il compito di interlocutore sostitutivo delle proprietà che non partecipano al progetto e di garante del coordinamento tra gli interventi che verranno attuati in tempi diversi. Gli edifici contrassegnati con il grado di intervento di livello 4 sono in particolare quelli che nel rispetto delle confinanze, dei diritti dei terzi e del codice civile possono e devono garantire, mediante una loro ricollocazione planimetrica, il miglioramento delle condizioni abitative e la riqualificazione morfologica ed igienico sanitaria dell'impianto planoaltimetrico.

Fino all'approvazione del progetto di recupero, sulle unità interessate potranno comunque essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ad esclusione di eventuali frazionamenti delle unità immobiliari.

- 2 Gli interventi previsti su immobili che concorrono a formare significative quinte prospettive di relazione con gli spazi pubblici devono preoccuparsi di garantire la conservazione, la valorizzazione ed il recupero dei caratteri decorativi e compositivi. Non devono essere alterate in particolare le partizioni di facciata, le eventuali zoccolature e/o cornici marcapiano, i livelli di colmo e di gronda. L'attenzione nel recupero, dovrà essere rivolta in particolare al mantenimento dei caratteri distintivi di ciascuna unità immobiliare pur nella necessità di verificarne il coordinamento e l'integrazione con i restanti fronti.

- 3 Gli interventi previsti su immobili contraddistinti da elementi decorativi caratterizzanti l'edificio devono garantirne il mantenimento e la valorizzazione.
- 4 L'esecuzione di opere manutentive o di recupero su immobili che presentano elementi compositivi in contrasto con i caratteri tipologici dell'edificio e /o con il contesto edilizio circostante deve comprendere la loro riqualificazione.
- 5 Nel caso sia verificata l'esistenza di manufatti accessori non coerenti con il contesto circostante, la cui esistenza è legittimata da titolo abilitativo o condono, l'obbligo di adeguamento deve essere contestuale alla realizzazione degli interventi richiesti per l'edificio a cui sono pertinenziali.
- 6 L'eventuale recupero abitativo dei sottotetti esistenti attuato mediante formazione di nuove aperture sia nei prospetti che nelle falde di copertura deve essere abilitato da permesso di costruire. Deve essere comunque effettuato senza variazione delle sagome né incremento delle altezze sia di colmo che di gronda esistenti. Gli eventuali abbaini a cappuccina devono avere le proporzioni geometriche della tradizione locale e devono essere ricavate sulla falda senza interruzioni del filo di gronda.
- 7 Gli interventi su edifici connotati dalla presenza di un giardino di cui prevedano la sistemazione o la modifica, devono preoccuparsi di documentare che nello stato definitivo conseguente al progetto risulta salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti presenza e trasformazione di superfici inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti e dal progetto della nuova sistemazione proposta con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere di pavimentazione, recinzione e arredo.

Nel caso di unità d'intervento nelle quali siano presenti apparati arborei, essenze di pregio o di alto fusto, il progetto dovrà preoccuparsi di salvaguardare il più possibile l'esistente situazione.

## 7. Prescrizioni particolari

Su tutti gli edifici e per tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni tecniche ed edilizie particolari:

- 1 Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere per forme e materiali caratteristiche di coerenza con i materiali e la morfologia della tradizione locale. Dovranno essere a falda inclinata con materiali uniformati a quelli dell'uso e dalla tradizione locale.
- 2 Le aree libere, i manufatti accessori disgiunti dal fabbricato principale e gli apparati a verde che costituiscono pertinenza delle unità censite ne assumono il grado, salvo diverse specifiche note.
- 3 Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite solo opere accessorie e di arredo che non costituiscano nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e

morfologiche dei luoghi.

- 4 Gli edifici accessori esistenti in occasione di interventi manutentivi devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito e con l'edificio principale a cui sono pertinenziali.

Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistenti; in caso di loro abbattimento ne è consentito il recupero in altra localizzazione, alla condizione che essi vengano coerenziali all'edificio principale.

Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con permanenza continuativa di persone.

- 5 In ogni caso e per qualsiasi intervento non è consentito alterare le quote altimetriche del terreno preesistente, se non a seguito di documentate e circostanziate esigenze da verificarsi in sede di pianificazione attuativa o di titolo abilitativo a costruire.
- 6 Non è ammessa la costruzione di nuove recinzioni.

## 8. Parametri edificatori

I parametri di utilizzazione per i nuclei di antica formazione sono i seguenti:

**Uf**\_Indice di utilizzazione fondiaria: la densità degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico-ambientale; quella degli interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente. Quest'ultima deve intendersi quella totale dell'edificio considerato, calcolata vuoto per pieno e quindi comprensiva di tutti i piani fuori terra compresi quelli di sottotetto.

**H**\_Altezza massima: per le opere di tipo conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiuntive. Per le operazioni di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamento, nonché sostituzione di edifici, l'altezza dell'edificio in progetto non potrà superare l'altezza media degli edifici preesistenti circostanti compresi nello stesso comparto urbanistico.

**Dss, Dsc, Dsp** - distanze: le distanze tra manufatti ed edifici dalle strade (Dss); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dsc); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Dsp) non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni che nel caso di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale potrà stabilire per realizzare opportuni allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità ed i relativi spazi per la sosta degli autoveicoli. Devono comunque essere fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

## 9. Piani di recupero vigenti

Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi vigenti, individuati negli elaborati grafici delle modalità di intervento e nella seguente tabella, conservano piena efficacia nel rispetto delle previsioni del PRUG sino alla loro scadenza di validità (dieci anni dall'approvazione); successivamente



a tale data l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato da quanto disposto nel punto 5.

<i>n.</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Approvazione</i>	<i>data</i>
1	PR cascina Benedetta	DGC n. 58	18 marzo 1998
2	PR via Umberto I n. 50	DGC n. 138	22 luglio 1998
3	PR vicolo Lamperti n. 4	DCC n. 39	15 settembre 1998
4	PR via Roma n. 41	DCC n. 44	15 settembre 1998
5	PR via Cavour n. 22	DCC n. 46	3 maggio 1999
6	PR via Dante n. 3	DCC n. 49	3 maggio 1999
7	PR via Olgiate n. 7	DCC n. 74	14 settembre 1999
8	PR via Rossini	DCC n. 58	25 settembre 2000
9	PR via Varesina n. 11-13	DCC n. 61	6 novembre 2000
10	PR via Umberto I	DCC n. 17	2 aprile 2001
11	PR via Roncoroni n. 7	DCC n. 50	9 ottobre 2001
12	PR via Roma n. 24	DCC n. 21	4 giugno 2002
13	PR Colombaio	DCC n. 49	28 ottobre 2002
14	PR via Mazzini n. 12	DCC n. 50	28 ottobre 2002
15	PR via XX Settembre n. 113	DCC n. 13	28 gennaio 2003
16	PR via XX Settembre n. 40	DCC n. 80	30 novembre 2004
17	PR via Manzoni	DGC n. 119	8 giugno 2005
18	PR via Garibaldi n. 2	DGC n. 114	20 luglio 2005
19	PR via XX Settembre n. 63-67	DCC n. 55	27 settembre 2006
20	PR via XX Settembre n. 80	DGC n. 157	22 novembre 2006
21	PR via Umberto I n. 53	DGC n. 87	11 luglio 2007
22	PR via Varesina	DGC n. 88	11 luglio 2007
23	PR via Dante	DGC n. 89	11 luglio 2007
24	PR via Garibaldi n. 34	DGC n. 66	4 giugno 2008
25	PR via Vittorio Emanuele II n. 34	DGC n. 67	4 giugno 2008
26	PR via Manzoni n. 13	DGC n. 165	17 dicembre 2008
27	PR denominato "via Verdi"	DGC n. 21	18 febbraio 2009

## art.20 VA - aree ed ambiti con elevata incidenza di verde ambientale

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti con elevata incidenza di verde ambientale comprendono gli insediamenti a ville e parchi.

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

### 3. Modalità d'intervento

- a. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti esclusivamente dell'organismo edilizio.

- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è consentita, a titolo abilitativo semplice, nuova edificazione.
- c. Nelle aree edificate per le quali non fosse possibile risalire al provvedimento abilitativo che provi la consistenza dell'area utilizzata ai fini edificatori o nell'ipotesi che parte di tale area non sia stata acquisita con atto successivo all'edificazione del fabbricato principale, il lotto di pertinenza del fabbricato principale esistente ancorché composto da più particelle catastali va inteso come l'intera area di proprietà inclusa nel medesimo ambito recintato o terminato alla data di adozione del PGT vigente.

#### 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- d. Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti a titolo abilitativo semplice con incremento volumetrico "una tantum" nella misura di:  $IV$  (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 50.000 per i lotti con  $Sf > 1.000$  mq e pari a 25.000 per i lotti con  $Sf < 1.000$  mq, con un incremento massimo di mc 200.

Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.

- e. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni si applica l'indice massimo di 0,25 mc/mq.

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 20% del lotto.

**H** Altezza massima di m 8,00.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.

**Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

## art.21 ED - aree ed ambiti ad elevata densità di mantenimento e riqualificazione dell'esistente

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti ad elevata densità edilizia comprendono gli insediamenti il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente superiore a 1,51 mc/mq

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

### 3. Modalità d'intervento

Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti.

### 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme gli ampliamenti sono consentiti esclusivamente per volumetrie inferiori ad 1,50 mc/mq, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,80 mc/mq.

**Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore al 40% del lotto.

**H** Altezza massima di m 12,50.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00

**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

**Af** Area filtrante uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

**Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

## art.22 MD - aree ed ambiti a media densità di consolidamento del tessuto urbano

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti a media densità edilizia comprendono la prevalente porzione di insediamenti che concorrono a strutturare il tessuto urbano, il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente compreso tra 0,71 e 1,50 mc/mq

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

### 3. Modalità d'intervento

a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volume-

trica pari all'esistente, ampliamenti o nuova edificazione.

- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è ammessa a titolo abilitativo semplice nuova edificazione.

#### 4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- c. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti interventi a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,00 mc/mq.
- d. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 0,80 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 35% del lotto.
- H** Altezza massima di m 10,50.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

### art.23 **BD - aree ed ambiti a bassa densità con significativa presenza del verde**

#### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti a bassa densità edilizia comprendono gli insediamenti il cui indice di utilizzazione fondiaria è mediamente inferiore a 0,70 mc/mq e nei quali si riscontra la presenza di edifici con estese presenze di spazi pertinenziali verdi mantenuti a giardino.

#### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

#### 3. Modalità d'intervento

- a. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti a titolo abilitativo semplice interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti o nuova edificazione.
- b. Nei lotti, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, liberi e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, è ammessa a titolo abilitativo semplice

nuova edificazione.

#### 4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- c. Nei lotti edificati alla data di adozione delle presenti norme sono consentiti interventi a titolo abilitativo semplice fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,70 mc/mq.
  - d. Nei lotti liberi, ancorché in presenza di costruzioni esclusivamente accessorie, per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 0,50 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 25% del lotto.
- H** Altezza massima di m 8,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

### art.24 aree ed ambiti di saturazione dei lotti ineditati interclusi

#### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo mantengono il titolo volumetrico attribuitogli dal vigente Piano Regolatore antecedente l'approvazione del Piano di Governo del Territorio.

#### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **R – Residenziale** (punto 5a dell'art. 12).

#### 3. Modalità d'intervento

Nei lotti liberi, come risultanti catastalmente alla data di adozione delle presenti norme, e non utilizzati precedentemente a fini edificatori o vincolati da atto specifico, identificati con le sigle **ASI/a - ASI/b**, è ammessa a titolo abilitativo semplice nuova edificazione; nei lotti identificati con la sigla **LC** è ammessa, mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo, nuova edificazione.

#### 4. Parametri edificatori

- a. Per i lotti identificati con la sigla **ASI/a**:
- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: nei lotti liberi per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 1,00 mc/mq.

- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 35% del lotto.
- H** Altezza massima di m 8,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

b. Per i lotti identificati con la sigla **ASI/b**:

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria: nei lotti liberi per la realizzazione di nuove costruzioni a titolo abilitativo semplice si applica l'indice massimo di 0,50 mc/mq.
- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 25% del lotto.
- H** Altezza massima di m 8,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

c. Per i lotti identificati con la sigla **LC**:

- Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 35% del lotto.
- H** Altezza massima di m 8,00.
- Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 30% della superficie del lotto.
- Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

## 5. Prescrizioni particolari

Per i lotti identificati con la sigla **LC**:

- d. la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;
- e. il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al

- lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;
- f. per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima non inferiore a 30 mq/abitante (indice di 114 mc/abitante);
  - g. non sono comunque ammessi nell'ambito in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT;
  - h. il volume definito in ciascun ambito è suscettibile di realizzazione frazionata nel tempo a mezzo di distinti titoli abilitativi, a condizione che: all'area oggetto di edificazione sia garantito l'accesso veicolare dalla rete viabilistica pubblica; il singolo progetto di edificazione sia sottoscritto da tutti i proprietari delle aree incluse nel medesimo ambito;
  - i. la volumetria edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco qui riportato:

Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	Volume definito [mc]
LC/1	Via Gramsci/Foscolo	9.450	9.450
LC/2	Via Petrarca	2.845	2.845
LC/3	Via Pascoli	1.035	1.035
LC/4	Via De Gasperi	3.960	1.980
LC/5	Via Carovelli	4.450	4.450
LC/6	Via Cagnola	4.130	4.130
LC/7	Via Cagnola	4.120	4.120
LC/8	Via Olgiate	3.645	3.645
LC/12	Via XXV Aprile	5.440	3.800

## art.25 NR - edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura

### 1. Caratteri generali

Gli edifici e relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura comprendono gli insediamenti in ambiti agricoli non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nella funzione principale esistente.

### 2. Prescrizioni particolari

- a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa che risultano non adibiti ad uso agricolo, ai sensi della L.R. 12/05 sono consentite:

- 1 se a destinazione residenziale le attività di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05, demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente e nel caso di ampliamenti un incremento volumetrico "una tantum" nella misura di:  $IV$  (Incremento Volumetrico) =  $k / VE$  (Volume Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 25.000, con un incremento massimo di mc 200, la cui altezza massima misurata alla gronda ed al colmo non potrà eccedere le altezze esistenti, esclusi i limiti minimi indispensabili per raggiungere nei sottotetti l'altezza media di m 2,40. Restano esclusi gli edifici che alla data entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.
- 2 se a destinazione produttiva, terziaria e commerciale le attività di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05, demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente e nel caso di ampliamenti un incremento "una tantum" della superficie esistente nella misura di:  $ISlp$  (Incremento di Superficie lorda di pavimento) =  $k / SlpE$  (Superficie lorda di pavimento Esistente), dove  $k$  è un coefficiente pari a 25.000, con un incremento massimo di mq 75, con il mantenimento delle altezze preesistenti.  
Restano esclusi gli edifici che dall'entrata in vigore della L.R. 12/05 hanno già fruito di analogo trattamento nell'ambito della normativa previgente.
- b. Per edifici e relative pertinenze NR non trovano applicazione i contenuti dell'art. 11 delle NTA del PTCP e sono ammesse recinzioni in paline e rete metallica.
- c. Gli insediamenti esistenti o previsti in aree ed ambiti confinanti aventi altre diverse destinazioni funzionali potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico ambientali della zona agricola, una fascia di area agricola, per una profondità media non superiore a m 10, a condizione che:
- 1 la recinzione sia trasparente e compatibile con il paesaggio agricolo;
  - 2 siano esclusi usi a parcheggio e depositi all'aperto di ogni tipo;
  - 3 tale fascia:
    - non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo.
    - mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale dell'acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
    - venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto, o giardino;
    - venga piantumata con essenze di alto fusto.

Ai fini di garantire il rispetto delle condizioni sopra elencate gli interessati sottoscrivono apposito atto unilaterale d'obbligo da trascriversi in atti pubblici.



### 3. Parametri edificatori

- Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria uguale o inferiore del 25% del lotto. Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.
- Dsp Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 35% della superficie del lotto.
- Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

## art.26 IA - aree ed ambiti per attività produttive, industriali, artigianali

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalla prevalente destinazione d'uso produttiva.

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

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: **P – produttiva** (punto 5b dell'art. 12).

### 3. Modalità d'intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi a titolo abilitativo semplice; nei lotti identificati con la sigla LC è ammessa, mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo, nuova edificazione.

### 4. Parametri edificatori

- Uf Indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq. Cf Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%.
- H Altezza massima di m 10,50.
- Dss Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.
- Dsc Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.
- Dsp Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.
- Af Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.
- Pn Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 200 mq di Sf.

### 5. Prescrizioni particolari

- a. Sono consentite altezze, per particolari esigenze tecnologiche (serba-

toi, fumaioli, ecc...) sino alla quota di m 25,00, a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente circostante. Il progetto relativo deve essere sottoposto ad un preliminare parere della Commissione per il Paesaggio.

- b. Sono ammesse tettoie solo per i fabbricati esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, non computabili ai fini del rapporto di copertura e della SIp, nella misura non superiore al 10% della superficie coperta dell'edificio o del complesso produttivo (con un massimo di 200 mq e h. m 6,00).
- c. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di m 10,00 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare il propagarsi di vibrazioni e/o interferenze acustiche.
- d. Nel caso di attività rumorose in prossimità di edifici residenziali la dislocazione delle aperture non dovrà essere prospiciente le abitazioni.
- e. Per le aree produttive identificate come "intercluse", a dismissione certificata delle attività, sarà comunque possibile procedere con Programmi Integrati di Intervento che propongano altre diverse destinazioni funzionali.
- f. Gli elementi tecnologici non sono computati ai fini del calcolo dei parametri Uf e Cf.
- g. Per i lotti identificati con la sigla **LC**:
  - 1 la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;
  - 2 il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;
  - 3 per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere o monetizzare in accordo con l'Amministrazione le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nella misura minima pari al 20% della SIp;
  - 4 non sono comunque ammessi nell'ambito in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT.
  - 5 la SIp edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco qui riportato:

<i>Ambito</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>Superficie Territoriale [mq]</i>	<i>SIp [mq]</i>
LC/10	Via IV Novembre	9.350	6.000

## art.27 TC - aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti normati in questo articolo sono caratterizzati dalle prevalenti destinazioni d'uso terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva.

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

### 2. Destinazioni d'uso

Principale: T – terziaria, direzionale, commerciale, turistico ricettiva (punto 5c dell'art. 12).

### 3. Modalità di intervento

Sono ammessi interventi edilizi a titolo abilitativo semplice; nei lotti identificati con la sigla LC è ammessa, mediante permesso di costruire assistito da atto d'obbligo, nuova edificazione.

### 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq. **Cf** Rapporto massimo di copertura fondiaria 60%. **H** Altezza massima di m 10,50.

**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 6,00.

**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 6,00.

**Dsp** Distanza tra pareti: se tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.

**Af** Area filtrante minima uguale o maggiore del 20% della superficie del lotto.

**Pn** Indice di piantumazione: 1 albero ogni 250 mq di Sf; 1 arbusto ogni 100 mq di Sf.

### 5. Prescrizioni particolari

a. In corrispondenza del confine con altre zone residenziali i fabbricati dovranno essere distaccati di almeno m 6,00 per costituire una fascia di separazione a verde con superficie filtrante per evitare interferenze acustiche.

b. Per i lotti identificati con la sigla LC:

1 la richiesta di titolo abilitativo a costruire deve avvenire mediante permesso di costruire corredato da certificazione degli Enti gestori dei sottoservizi di adeguatezza delle reti esistenti ovvero delle opere necessarie per adeguarli;

2 il progetto di edificazione deve contenere la puntuale verifica e dimostrazione delle corrette accessibilità veicolari in avvicinamento al lotto e della circolazione dei mezzi all'interno di questo, senza che ciò possa determinare pregiudizio per l'edificazione di quelli adiacenti;

- 3 per ottenere l'efficacia del titolo abilitativo a costruire occorrerà che il Soggetto richiedente presenti atto d'obbligo debitamente registrato e trascritto in cui si impegna a concorrere nelle spese od alla realizzazione di opere ritenute dall'Amministrazione necessarie per la zona in cui avviene l'edificazione ed a cedere l'area individuata con apposita destinazione a servizio all'interno del lotto, garantendone l'accesso da via Varesina;
- 4 non sono comunque ammessi nell'ambito in questione trasferimenti volumetrici mediante atto di asservimento tra i lotti risultanti dalla mappa catastale che attesta la situazione delle proprietà alla data di adozione del PGT.
- 5 la Slp edificabile è fissata per ciascun lotto sulla base dell'elenco qui riportato:

Ambito	Localizzazione	Superficie Territoriale [mq]	Slp [mq]
LC/9	Via Varesina	2.380	100

## art.28 AT - ambiti di trasformazione

### 1. Caratteri generali

Gli ambiti strategici di trasformazione e sviluppo comprendono le aree inedificate o di riqualificazione del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) sulle quali gli interventi edilizi residenziali, produttivi, terziario/direzionali e commerciali sono subordinati a pianificazione attuativa negoziata oppure a titolo abilitativo convenzionato.

### 2. Prescrizioni particolari

Per la loro edificazione, non essendo conformate nelle presenti norme, si applicano le modalità di attuazione contenute nella specifica normativa degli indirizzi del Documento di Piano. Negli strumenti attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari al conseguimento delle previsioni dello stesso, mentre le norme settoriali alle quali uniformarsi sono quelle contenute nel precedente Titolo II.

## art.29 aree e comparti a vocazione agricola

1. Le aree e i comparti per le attività agricole comprendono le parti del territorio comunale esterne al contesto urbano consolidato (Area urbanizzata A.U.) destinate all'esercizio delle attività del settore primario. Interessano i sedimi prativi, coltivati, incolti compresi nella rete ecologica. Sono disciplinate sia ai fini della tutela delle residuali funzioni agricole produttive (aree destinate all'agricoltura con efficacia prevalente), sia in qualità di importanti componenti del paesaggio. Le presenti norme individuano, nella disciplina specifica relativa ai singoli ambiti, destinazioni, indici e modalità di intervento.

## 2. generalità

- a. Le aree agricole sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola e alle strutture connesse; vengono individuate negli elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio.
- b. Il principio ispiratore della disciplina di piano in relazione alle aree agricole è quello che identifica tali aree, e il suolo che esse utilizzano, come bene comune, da considerarsi sostanzialmente irriproducibile e quindi oggetto di specifici obiettivi di tutela e conservazione.
- c. Nelle aree agricole è consentito e favorito l'esercizio delle attività di "produzione agricola" intesa non solo come attività economica avente per finalità la produzione di beni economici mediante coltivazione della terra, allevamento di animali e la silvicoltura, ma anche per il ruolo che essa può svolgere nella salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e forestale e dell'equilibrio ecologico naturale.
- d. Nelle aree agricole, relativamente alla nuova edificazione, vige la disciplina di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005, in quanto prevalente, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge.
- e. Nelle aree agricole valgono i seguenti parametri edilizi:
  - distanze: 5 metri dai confini di proprietà e 10 metri tra fabbricati, fatte salve valutazioni igienico-sanitarie degli enti preposti.
  - altezza massima degli edifici: 6,50 m, oltre ai volumi tecnici per le parti residenziali; i fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie, ecc. non dovranno avere altezza superiore a quella determinata dall'esigenza specifica per la quale vengono realizzati; l'altezza massima sarà pertanto contenuta in 4,00 m mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole, ecc.) non si potranno comunque superare altezze di metri 7,50 in gronda. La richiesta di edificare gli stessi dovrà essere giustificata tuttavia con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle vigenti disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade oltre a quanto previsto dai regolamenti igienico-sanitari in essere.
  - Il volume riferito agli edifici residenziali si intende vuoto per pieno
- f. Per gli edifici esistenti sono consenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche se non sussistono i requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 12/2005.
- g. Non è in ogni caso consentito il cambio di destinazione d'uso negli edifici assentiti per funzione agricola ai sensi degli art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e della preesistente L.R. 93/1980.
- h. È consentito il cambio di destinazione d'uso, unicamente verso la funzione residenziale per gli edifici in zona agricola assentiti (in assenza di vincolo di conduzione agricola) antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 93/1980
- i. In caso di nuovi insediamenti zootecnici in area agricola, si applicano i limiti di distanza di cui al PTCP o alle norme igienico-sanitarie.

j. Sono fatte salve le disposizioni di tutela e salvaguardia derivanti da vincoli o piani sovraordinati.

a.k. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

### 3. permesso di costruire convenzionato

a. Entro le aree di cui agli articoli da art.30 ad art.33 la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente così come la nuova edificazione può essere esercitata unicamente attraverso un titolo abilitativo convenzionato, ai sensi dell'art. 10.2 della L.R. 12/2005.

b. La domanda di permesso di costruire convenzionato deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche dalla documentazione di seguito indicata:

- uno schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto avente titolo, nel quale è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento in relazione agli interventi di contestualizzazione paesistico-ambientale degli interventi edilizi e infrastrutturali e in funzione della compartecipazione all'erogazione di servizi ecosistemici, come definiti dalla normativa vigente;
- documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio: (i) aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici; (ii) il progetto dell'intervento edilizio privato; (iii) progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico; (iv) servizi da realizzare / gestire / convenzionare; (v) azioni volte al miglioramento complessivo delle attività produttive in essere; (vi) interventi di mitigazione paesaggistica, implementazione delle dotazioni paesaggistiche e miglioramento ambientale; (vii) interventi di gestione e presidio territoriale.

### 4. norma di compatibilità paesaggistica e ambientale

a. Entro le aree di cui agli articoli da art.30 ad art.33 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come la nuova edificazione dovranno essere assoggettati a verifica di compatibilità paesaggistica e ambientale. Il proponente gli interventi è tenuto a predisporre dettagliata relazione paesaggistico-ambientale funzionale a:

A. illustrare i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio considerando i caratteri: fisico-morfologici, naturalistici, storico-culturali presenti nell'area di intervento;

B. considerare la struttura degli habitat naturali e/o semi-naturali presenti, nonché le esigenze delle forme di vita interessate e prefigurare le ripercussioni – nel tempo e nello spazio – che tali interventi comportano;

C. definire gli elementi di miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione previsti;

D. definire le strategie, entro il piano di sviluppo aziendale, che consentano in modo permanente la rigenerazione, la diversificazione e la conservazione del paesaggio e dell'ambiente;

- E. ispirare gli interventi edilizi agli esempi di architettura locale, alle tradizioni del luogo, alle forme, alle dimensioni, ai materiali e ai colori tipici; ogni innovazione, per quanto possibile, deve rapportarsi con l'esistente secondo un modello espressivo di uno specifico significato culturale e come testimonianza di un valore attuale che dialoga con i valori del passato;
- F. indirizzare gli interventi edilizi anche attraverso l'eliminazione delle sovrastrutture e delle superfetazioni incoerenti, di scarso pregio architettonico-estetico e prive di valore storico;
- G. orientare gli interventi edilizi per conseguire un valido risultato estetico, sia nell'interrelazione interna degli elementi che lo compongono, sia nella relazione con il contesto circostante;
- H. prevedere il mantenimento di adeguate condizioni di permeabilità dei suoli e di assicurare congrue dotazioni di verde con funzione ecologica e di inserimento nel paesaggio;
- I. individuare allineamenti delle opere previste e limiti delle visuali da rispettare;
- J. definire le modalità di intervento sulla vegetazione naturale e paraturale privilegiando l'impiego di specie autoctone, interventi di ingegneria naturalistica nonché prevedendo interventi di ricomposizione paesaggistica.
- b. La relazione paesaggistico-ambientale, unitamente agli elaborati progettuali, dovrà essere esaminata dalla competente commissione per il paesaggio comunale preliminarmente al rilascio di qualsivoglia titolo abilitativo.

#### 5. contenuti della relazione paesistico-ambientale

Per le istanze finalizzate all'ottenimento del titolo abilitativo funzionale all'ampliamento di edifici esistenti e alla nuova edificazione, nella tabella a seguire viene specificata, ai sensi della norma di cui al comma precedente:

- la documentazione minima obbligatoria
- la documentazione da concordare preventivamente con l'ufficio tecnico comunale in ragione della tipologia e dell'entità della trasformazione.

<i>articoli</i>		<u>ampliamento edifici esistenti</u>		<u>nuova edificazione</u>	
		<u>obbligatorio</u>	<u>da concordare con l'U.T.</u>	<u>obbligatorio</u>	<u>da concordare con l'U.T.</u>
<u>Art. 30 – Aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola</u>	<u>agricolo di tipo produttivo</u>	<u>A, C, E, F, G, I, J</u>	<u>B, D, H</u>	<u>A, B, C, E, F, G, H, I, J</u>	<u>D</u>
	<u>agricolo di interesse paesaggistico</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>	<u>=</u>
<u>Art. 31 – Aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano</u>		<u>A, C, E, F, G, I, J</u>	<u>B, D, H</u>	<u>A, B, C, E, F, G, H, I, J</u>	<u>D</u>
<u>Art. 33 – Comparti boscati com-</u>		<u>A, B, C, E, F, G, I, J</u>	<u>D, H</u>	<u>=</u>	<u>=</u>

plementari delle attività agricole				
------------------------------------	--	--	--	--

## art.30 aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola

### 1. agricolo di tipo produttivo: Caratteri generali

Le aree e i comparti destinati all'attività agricola di tipo produttivo si identificano in:

- a. a colture specializzate;
- b. aventi dimensioni significative per compattazione delle aree agricole contigue e funzionalmente connesse (efficacia agricola prevalente);
- c. puntuali, isolate, ma funzionalmente connesse ai comparti boscati.

### 2. agricolo di tipo produttivo: Destinazione d'uso

Principale: A – agricola (punto 4b dell'articolo 12)

### 3. agricolo di tipo produttivo: Modalità d'intervento

~~— Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.~~

- a. ~~I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti negli ambiti di concentrazione volumetrica degli insediamenti agricoli individuati nelle tavole grafiche contenenti le modalità di intervento.~~
- a. L'attività agricola è sempre orientata alla stabilizzazione del presidio antropico funzionale al mantenimento dei valori paesistico-ambientali in essere.
- b. Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono permessi interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione di qualsiasi incremento volumetrico. Ove presenti superfetazioni, gli interventi di ristrutturazioni edilizia sono permessi unicamente a fronte dell'eliminazione di tali superfetazioni.
- c. Sono ammessi interventi di nuova costruzione e ampliamento delle strutture edilizie funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- d. La nuova edificazione a destinazione agricola potrà intervenire qualora:
  - l'avente titolo disponga di una superficie di proprietà, con termine all'edificio di prevista realizzazione, non inferiore a 10.000 mq;
  - sussistano i requisiti come previsti dagli artt. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e, con specifico riferimento alla nuova edificazione proposta dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, che venga idoneamente documentata sia l'esigenza abitativa non soddisfatta dall'esistente proprietà immobiliare del richiedente sia l'esigenza propriamente aziendale.

### 4. agricolo di tipo produttivo: Parametri edificatori

Uf \_ Indice di utilizzazione fondiaria



- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
- 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-florovivaistica;
  - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agricoli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

~~H \_ Altezza massima degli edifici residenziali di m 7,50; quella delle infrastrutture aziendali è funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;~~

~~Dss \_ Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.~~

~~Dsc \_ Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00. La distanza minima degli spazi destinati all'allevamento deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.~~

~~Dsp \_ Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.~~

### **5. Prescrizioni particolari**

~~In tutte le aree, anche non contigue ed anche localizzate nei comuni limitrofi, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto e registrato presso i registri immobiliari.~~

### **5. agricolo di interesse paesaggistico: Caratteri generali**

Le aree e i comparti destinati all'attività agricola di interesse paesaggistico comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di coni vedutistici di particolare interesse da preservare e di fondamentali relazioni a livello di rete ecologica alla scala comunale e sovracomunale.

In queste aree il piano intende prioritariamente salvaguardare e tutelare il fondamentale ruolo di cerniera ecologica e l'elevata valenza paesaggistica-identitaria-vedutistica espressa.

**6. agricolo di interesse paesaggistico: Destinazione d'uso**

Principale: A5 – – Coltivazione della terra e silvicoltura quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 12)

**7. agricolo di interesse paesaggistico: Modalità d'intervento**

- a. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione anche per i soggetti aventi i requisiti di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 s.m.i. in quanto l'eventuale edificazione comprometterebbe irrimediabilmente l'equilibrio naturale e paesaggistico dei luoghi.
- b. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- c. Tali aree sono computabili per il calcolo dell'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali per le nuove costruzioni consentite nelle altre tipologie di aree agricole.

## **art.31 aree e comparti prativi e boscati a carattere ambientale, di interposizione tra territorio rurale ed edificato e di porosità nel consolidato urbano**

**1. Caratteri generali**

Le aree e i comparti prativi e boscati di interposizione e porosità comprendono le parti del territorio agrario di frangia al contesto urbano consolidato ed agli ambiti di nuova edificazione che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di promuovere il mantenimento di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

**2. Destinazione d'uso**

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 12)

**3. Modalità di intervento**

~~— Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentite le attività di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 ed interventi di ristrutturazione edilizia interna GL2 di cui all'art. 19, comma 5, lettera c delle presenti norme, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.~~

~~— Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.~~

~~a. I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti negli ambiti di concentrazione volumetrica degli insediamenti agricoli individuati nelle tavole grafiche contenenti le modalità di intervento.~~

a. Sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione delle strutture edilizie funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

b. La nuova edificazione a destinazione agricola potrà intervenire qualo-

ra:

- l'avente titolo disponga di una superficie di proprietà, contermine all'edificio di prevista realizzazione, non inferiore a 3.000 mq;
- sussistano i requisiti come previsti dagli artt. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e, con specifico riferimento alla nuova edificazione proposta dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, che venga idoneamente documentata sia l'esigenza abitativa non soddisfatta dall'esistente proprietà immobiliare del richiedente sia l'esigenza propriamente aziendale.

#### 4. Parametri edificatori

**Uf** Indice di utilizzazione fondiaria

- a. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
  - 0,06 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sui terreni a coltura specialistica orto-florovivaistica;
  - 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
  - 0,03 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda sugli altri terreni agri- coli.
- b. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
  - Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

~~c. Per le eventuali attività agricole esistenti ed attive alla data di adozione del Piano è consentito l'ampliamento delle strutture produttive del 15% della SIp edificata, previa verifica dei parametri di cui alle precedenti lettere a e b.~~

~~**H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; equivalente a due piani fuori terra quella delle infrastrutture aziendali e funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;~~

~~**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.~~

~~**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.~~

~~La distanza minima degli spazi destinati all'allevamento deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici~~

~~di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.~~

~~Dsp — Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00; se tra pareti non finestrate m 8,00.~~

### 5. Prescrizioni particolari

~~e.c.~~ Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.

~~e.d.~~ È imposta la salvaguardia degli impianti arborei e la loro sostituzione in caso di degrado; il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

## art.32 comparti aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP

1. I comparti aventi efficacia prevalente sono identificati tra quelli che per collocazione, dimensione, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonei allo svolgimento dell'attività agricola. In tali comparti il Piano di Governo del Territorio persegue:
  - a. la salvaguardia dei valori ambientali e naturalistici;
  - b. lo sviluppo di processi produttivi biocompatibili ed ecosostenibili.

## art.33 comparti boscati complementari delle attività agricole

### 1. Caratteri generali

Le aree e gli ambiti boscati comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli ove siano presenti elementi naturali importanti.

In questi ambiti destinati a svolgere una funzione di equilibrio con l'habitat antropico, sono da escludere insediamenti permanenti ed attività stabili.

### 2. Destinazione d'uso

Principale: **A5 – Coltivazione della terra e silvicoltura** quale destinazione d'uso specifica del settore (punto 4b dell'articolo 12)

### 3. Modalità di intervento

~~a. — Sugli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono consentite le attività di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della L.R. 12/05 ed interventi di ristrutturazione edilizia interna GL2 di cui all'art. 19, comma 5, lettera c) delle presenti norme, rispettando e valorizzando, là dove ancora riscontrabili, le caratteristiche tipologiche ed i materiali originali della tradizione agraria locale.~~

~~b. — Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato con le modalità indicate nell'art. 59 esclusivamente ai soggetti indicati nel successivo art. 60 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.~~

~~c. — I titoli volumetrici di questi comparti devono essere trasferiti negli ambiti di concentrazione volumetrica degli insediamenti agricoli individuati nelle tavole grafiche contenenti le modalità di intervento.~~

Sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture edilizie funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

#### 4. Parametri edificatori

- Uf** Indice di utilizzazione fondiaria
- d. Per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente:
- 0,01 mc/mq con un massimo di 500 mc per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- e. Per le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quindi stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli)
- Rapporto di copertura del 40 per cento dell'intera superficie aziendale per le serre;
  - Rapporto di copertura del 10 per cento per tutte le altre tipologie.

~~**H** Altezza massima degli edifici residenziali di m 6,50; equivalente a due piani fuori terra quella delle infrastrutture aziendali e funzionale alle esigenze produttive a condizione che la soluzione adottata non contrasti con specifici aspetti ambientali di cui l'Amministrazione dovrà dare puntuale indicazione in caso di diniego;~~

~~**Dss** Distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m 8,00.~~

~~**Dsc** Distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore di m 5,00.~~

~~La distanza minima degli spazi destinati all'allevamento deve essere di m 50,00 dai confini e m 100,00 dalle aree ed ambiti a destinazione diversa anche nel caso siano interposte strade poderali o carrabili. Le stesse distanze devono essere rispettate dagli edifici di nuova edificazione negli ambiti residenziali nei confronti delle strutture produttive agricole esistenti.~~

~~**Dsp** Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti maggiore o uguale a m 10,00~~

#### 5. Prescrizioni particolari

- a. Sono escluse alterazioni della morfologia dei luoghi e mutamento della destinazione d'uso del suolo.
- b. Il taglio dei boschi è regolato dalla Legislazione Regionale.

### art.34 NV - aree pertinenziali prive di titolo volumetrico

#### 1. Caratteri generali

Sono aree di pertinenza di attività produttive e commerciali o equiparate nelle quali viene esercitata per lo più la funzione di parcheggio legata all'attività in essere. Sono prive di titolo volumetrico.

## 2. Destinazioni d'uso

Coerente con quella dell'edificio a cui sono pertinentiate.

## 3. Modalità di intervento

Solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione esclusa la possibilità di localizzazione di nuovo volume.

## art.35 aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

a. Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e la loro disciplina sono definite all'interno dell'atto di PGT 'Disciplina e norme' del Piano dei Servizi.

### 1. Caratteri generali

~~Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono utilizzabili tramite iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.~~

~~Queste aree si suddividono in:~~

~~a. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali;~~

~~b. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative alle attività economiche:~~

~~1 insediamenti industriali ed artigianali;~~

~~2 insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari;~~

~~c. aree per impianti tecnologici.~~

~~Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione, adeguamenti igienico-sanitari e risanamento conservativo.~~

~~Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.~~

~~La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.~~

### 2. Destinazioni d'uso e modalità di intervento

~~d. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relative agli usi di città residenziali~~

~~I. Aree per i singoli servizi che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:~~

~~Ia strutture per l'istruzione; Ib strutture per la cultura; Ic strutture per lo spettacolo; Id strutture sanitarie; Ie strutture assistenziali; If attrezzature per l'esercizio del culto; Ig strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza; Ih strutture di aggregazione e partecipazione; Ii strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.~~

### ~~Ia~~ — Aree per le strutture per l'istruzione

~~I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M. 18/12/1975.~~

~~L'esecuzione delle opere sarà affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.~~

### ~~Ib/c/d/e/g/h/i~~ — Aree per le strutture per la cultura, lo spettacolo, sanitarie assistenziali, servizi di sicurezza ed emergenza, aggregazione e partecipazione, servizi ai cittadini

~~I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.~~

~~L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.~~

### ~~If~~ — Strutture per l'esercizio del culto

~~Sono le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.~~

~~La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.~~

~~I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste ultime attività sono:~~

~~Uf — Indice di utilizzazione fondiaria 3,00 mc/mq~~

~~H — Altezza massima di m 9,50~~

~~Cf — Rapporto massimo di copertura fondiaria 40%~~

### ~~II~~ — Aree per il verde e le strutture per la pratica sportiva

~~Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.~~

~~I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).~~

~~L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.~~

~~L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio~~

~~Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.~~

### ~~III. Aree per i parcheggi pubblici~~

~~Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.~~

~~I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla legge regionale 12/05.~~

~~e. Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per gli usi di città non residenziali~~

#### ~~Aree a servizio degli insediamenti produttivi e terziari~~

~~Le aree individuate nel Piano dei Servizi e quelle messe a disposizione dai Piani Attuativi sono destinate alla formazione di parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie a servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali alberghieri e terziari.~~

~~I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione per queste attività sono:~~

~~Uf ————— Indice di utilizzazione fondiaria 1,00 mc/mq~~

~~H ————— Altezza massima di m 6,50~~

~~Cf ————— Rapporto massimo di copertura fondiaria 50%~~

~~L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature di iniziativa privata; il programma d'intervento deve essere approvato dal consiglio comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.~~

#### ~~Aree per impianti tecnologici~~

~~Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.~~

~~I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.~~

~~L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.~~

~~Tra le strutture di supporto una particolare menzione spetta alle cabine di trasformazione dell'energia elettrica, il cui titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:~~

- ~~• il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;~~
- ~~• 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 dalla presente normativa l'altezza massima fuori terra del le cabine non deve superare 2,50 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 per gli ambiti cui appartengono, normati nel Titolo III delle presenti norme;~~
- ~~le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.~~

## art.36 aree destinate alla viabilità

### 1. Classificazione

a. Sono le aree interessate dalle strade comunali o di uso pubblico esistenti a dalle loro pertinenze, oltre che da quelle di nuova previsione. Le strade, conformemente al Codice della Strada, sono comprese nelle seguenti categorie:

- 1 strade urbane di scorrimento (classe D)
- 2 strade urbane di quartiere (classe E)
- 3 strade locali (classe F)

b. Le caratteristiche geometriche sono:

- 1 per le strade in essere quelle esistenti;
- 2 per le strade in progetto quelle definite dagli Enti a cui spetta la competenza; la loro larghezza dipende dalla categoria di appartenenza

### 2. Fasce di rispetto stradale

a. Comprendono le aree adiacenti alla carreggiata; su dette aree è esclusa l'edificazione tranne che per la realizzazione di:

- 1 parcheggi scoperti, sempre che non comportino la costruzione di edifici;
- 2 distributori di carburanti, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- 3 cabine di distribuzione elettrica;
- 4 sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- 5 reti idriche, reti fognarie;
- 6 canalizzazioni irrigue;
- 7 pozzi;
- 8 metanodotti, gasdotti, ecc.;
- 9 recinzioni;
- 10 strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale; di raccordo dei vari sbocchi viari; a servizio delle opere consentite in detta fascia;

Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti.

Nel caso invece ricadenti all'interno del sistema della **rete ecologica provinciale**, sono comunque inedificabili ad eccezione esclusivamente degli impianti tecnologici di interesse pubblico.

- b. Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così stabilite:
  - 1 All'interno del centro abitato, misurate dall'asse geometrico della strada:
    - 15,00 m per via Varesina;
    - 18,00 m per via Repubblica.
  - 2 All'interno del centro abitato, per le altre strade, potranno essere consentite distanze dal confine stradale inferiori a quelle indicate dalla normativa d'ambito, dipendenti dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento, previa favorevole valutazione della Commissione per il Paesaggio.
  - 3 Fuori dal centro abitato misurate, per ciascun lato, a partire dalla banchina, come definito dal Codice della Strada:
    - 30 m per le strade di tipo C
    - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite all'art. 3, comma 1, punto 52 del codice civile;
    - 10 m per le strade vicinali di tipo F.
  - 4 Per gli eventuali restanti casi si fa riferimento a quanto disciplinato nel Codice della Strada.
- c. Ai fini delle determinazioni degli arretramenti del ciglio strada da rispettare nel caso di realizzazione di recinzioni o rifacimento delle esistenti all'interno del consolidato urbano (area urbanizzata - A.U.) si assume un calibro stradale di riferimento di m 7,50 costituito da due carreggiate di m 3,00 ciascuna e da un marciapiede di m 1,50.

La misura dell'arretramento della recinzione dal ciglio delle strade esistenti dipenderà dall'effettivo calibro e dalla situazione morfologica dei luoghi e degli allineamenti degli edifici preesistenti lungo il lato della carreggiata interessato dall'intervento.

### **3. Moderazione del traffico e ciclopeditività**

- a. All'interno delle aree destinate alla viabilità dovranno essere progressivamente attuate misure e interventi di moderazione del traffico veicolare e messa in sicurezza delle utenze ciclo-pedonali.
- b. Ai fini della progressione temporale e della tipologia di misure e interventi da attuare si faccia specifico riferimento alle determinazioni del Piano dei Servizi e al suo abaco di abaco degli interventi di moderazione del traffico e ciclopeditività.

## art.37 aree e fasce di rispetto

### 1. Caratteri generali

Sono riservate alla protezione della viabilità, della rete ferroviaria, del gasdotto, delle aree di salvaguardia della captazione ad uso idropotabile e del reticolo idrico, del cimitero. Qualora tali aree siano classificate come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti

### 2. Prescrizioni

- a. Nelle fasce di **rispetto stradale** a protezione della viabilità le attività ammesse od escluse sono quelle elencate al precedente art. 36.
- b. La distanza delle nuove costruzioni dal **gasdotto** deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù sottoscritte dai proprietari dei terreni attraversati con l'Ente gestore della rete.
- c. È prevista, ai sensi delle norme di Legge, una fascia di tutela degli **elettrodotti** nella quale è prescritto il parere dell'Ente gestore.
- d. Nelle aree di salvaguardia della **captazione ad uso idropotabile**, ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, vengono distinte le "zone di rispetto" e le "zone di tutela assoluta".
  1. Nelle aree ricadenti nell'ambito della "**zona di rispetto**" di opere di captazione idropotabile, dovranno essere vietate, in accordo con i disposti dell'art. 94 del D.L. 152/2006, le seguenti attività:
    - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
    - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o 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 meteoriche provenienti da piazzali e strade;
    - e) aree cimiteriali;
    - f) apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
    - g) 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 qualitative della risorsa idrica;
    - h) gestione di rifiuti;
    - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
    - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
    - k) pozzi perdenti;
    - l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilo-

grammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per gli insediamenti o le attività di cui sopra, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, andranno adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso dovrà essere garantita la loro messa in sicurezza.

2 La disciplina, all'interno della **zona di rispetto**, delle seguenti attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- distribuzione di concimi chimici e fertilizzanti in agricoltura nei casi in cui esista un piano regionale o provinciale di fertilizzazione;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani fertilizzazione precedentemente citati;

dovrà invece essere conformata alle prescrizioni fissate dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. VII/12693 del 10/04/2003. In particolare si segnala che i tratti di rete fognaria devono presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente alla fascia di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifoni e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno 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;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

3 Le "**zone di tutela assoluta**", sempre ai sensi dell'art. 94 del D.L. 152/2006, dovranno essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alla captazione ed alle infrastrutture di servizio.

e. Nelle fasce di rispetto del **reticolo idrico** le attività vietate o consentite sono quelle elencate nel precedente art. 15.

f. Nelle fasce di **rispetto cimiteriale** è vietata l'edificazione con l'esclusione di:

1 interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo di edifici esistenti, compreso l'ampliamento nella percentuale massima del 10%, oltre i gradi di attività fino alla ristrutturazione edilizia.

2 parcheggi scoperti pubblici conteggiabili come dotazione di standard;

3 attrezzature sportive a raso non conteggiabili come dotazione di standard;

4 chioschi di servizio cimiteriale;

5 strade al servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori dalla zona di

- rispetto e/o al servizio delle strutture ammesse;
- 6 recinzioni di tipo leggero realizzate per esempio con paline e rete metallica.
- g. Nelle aree di **rispetto attorno ai beni storico culturali** è prevista l'inedificabilità.
- h. Nell'ambito identificato a **rischio archeologico**, laddove è prevista la possibilità di edificare o laddove si intendono intraprendere opere di scavo o rimodellazione del terreno è fatto obbligo di dare comunicazione dell'inizio lavori all'Amministrazione Comunale ed alla competente Soprintendenza ai fini dell'esercizio delle attività ricognitive e di controllo.

## titolo 4. normativa transitoria e finale

---

### art.38 **prevalenza in caso di contrasto**

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie di Piano e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione, hanno prevalenza queste ultime.

Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e le disposizioni delle presenti norme d'attuazione hanno prevalenza queste ultime.

### art.39 **edificazione esistente in difformità del piano**

Le attività esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Per le costruzioni che alla data di adozione del Piano risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del Piano, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che pur prevedano la demolizione totale dell'edificio non ne modificano la sagoma e non ne alterano gli indici esistenti.

### art.40 **titoli abilitativi a costruire precedenti l'adozione del piano**

I titoli abilitativi efficaci in data antecedente l'adozione del piano rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiederne di nuovi conformi alla previgente normativa, se la stessa risulta in contrasto con quella del presente piano.

#### **art.41 immobili condonati**

Gli edifici o le porzioni di essi per i quali sia stata rilasciato titolo abilitativo in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato richiesto il condono.

#### **art.42 PAV - ambiti di pianificazione attuativa vigente**

Vengono recepiti e confermati i parametri edilizi ed urbanistici generati dal PRUG e le prescrizioni attuative contenuti negli elaborati tecnici dei piani attuativi approvati definitivamente, ivi comprese le fasce di rispetto inizialmente non ricomprese e fatte salve le modalità di calcolo dei parametri edificatori per le quali si applicano le presenti norme. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili sono invece quelle previste dal precedente comma 5 dell'art. 12. Allo scadere della validità di ciascun piano sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi elencati nell'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge regionale 12/2005. Ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle rispettive convenzioni i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza, mentre le aree già nella disponibilità dell'Amministrazione, non già adibite a specifiche funzioni di interesse pubblico, potranno essere diversamente utilizzate o valorizzate.

Qualora l'eventuale acquisizione delle aree per servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Il lotto produttivo di via Leopardi distinto al catasto con il mappale 6448 e contrassegnato da apposito simbolo grafico (\*) dispone di titolo volumetrico di 2.150 mq di Slp realizzabile con titolo abilitativo diretto.