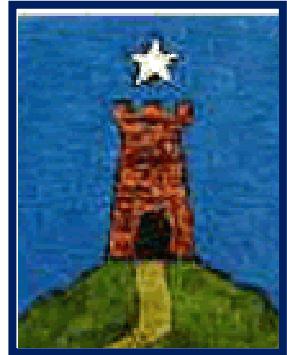


# Comune di Viggío



*Provincia di Varese*

## PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*approvato con delibera C.C. n° 15 del 24/05/2013*

*pubblicato sul BURL (Serie Avvisi e Concorsi) n° 14 del 2 aprile 2014*

## PRIMA VARIANTE

A seguito di controdeduzioni alle osservazioni

## Piano delle Regole

## NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

### GRUPPO DI LAVORO

Dott. Arch. Paolo Favole

### COLLABORATORI

Dott.ssa Arosio Marta (Pianificatore territoriale)

Arch. P.t. Angioletti Marco (Pianificatore territoriale)

# Sommario

PARTE I.....	1
Disposizioni preliminari.....	1
Art. 1 Il Piano delle Regole: intenti e prospettive.....	2
Art. 2 Definizione di parametri e indici urbanistici generali.....	3
Art. 3 Interventi edilizi.....	18
Art. 4 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale.....	21
Art. 5 Attuazione del Piano delle Regole .....	22
Art. 6 Perequazione, compensazione, incentivazione .....	26
Art. 7 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....	27
Art. 8 Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale .....	28
Art. 9 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio.....	29
Art. 10 Atti e piani di settore.....	30
Art. 11 Eventuali contrasti tra gli atti del PGT.....	30
PARTE II.....	31
Disposizioni per tutto il territorio comunale .....	31
Art. 12 Strade .....	32
Art. 13 Parcheggi.....	33
Art. 14 Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici .....	36
Art. 15 Conservazione e implementazione del verde .....	36
Art. 16 Orti urbani.....	37
Art. 17 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole .....	37
Art. 18 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale.....	37
Art. 19 Movimenti di terra .....	38
Art. 20 Impianti solari termici e fotovoltaici.....	40

Art. 21 Impianti fissi per la telefonia .....	40
Art. 22 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili.....	41
Art. 23 Costruzioni temporanee e stagionali.....	41
Art. 24 Fabbricati accessori.....	43
Art. 25 Recinzioni.....	44
Art. 26 Impianti di distribuzione del carburante.....	45
Art. 27 Edifici e/o beni isolati di interesse storico e monumentale .....	46
Art. 28 Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (NAF).....	46
Art. 29 Aree agricole.....	57
Art. 30 Aree residenziali in contesti di rilevanza paesaggistica.....	60
Art. 31 Aree boscate.....	61
Art. 32 Aree agro – forestali a carattere strategico.....	62
Art. 33 Ambito di recupero paesaggistico – fruitivo della "Cava Femar".....	62
Art. 34 Disciplina per la località Colle Sant'Elia.....	64
Art. 35 Disciplina dell'area ricettiva per campeggio turistico .....	65
<b>PARTE III.....</b>	<b>67</b>
Disciplina dei tessuti urbani consolidati.....	67
Art. 36 Norme generali per il Tessuto Urbano Residenziale Recent.....	68
Art. 37 Verde privato.....	75
Art. 38 Ville con parco e villini storici .....	76
Art. 39 Aree e insediamenti a destinazione produttiva .....	78
Art. 40 Aree e insediamenti a destinazione terziaria.....	80
Art. 41 Insediamenti di attività commerciali .....	82
Art. 42 Disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi.....	84
<b>PARTE IV .....</b>	<b>87</b>
Disciplina vincolistica e di tutela del Piano .....	87

Art. 43	Fasce di rispetto.....	88
Art. 44	Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche .....	90
Art. 45	Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	92
Art. 46	Ambito di valorizzazione delle cave storiche di Viggìù.....	93
Art. 47	Rete Ecologica Comunale (REC).....	95
Art. 48	Classi di sensibilità paesaggistica.....	97

## Elenco elaborati costituenti il PGT

### DOCUMENTO DI PIANO

#### TESTUALI

Volume I – “Documento ricognitivo – conoscitivo”

Allegato al Vol.1 – “Valutazione delle istanze”

Volume II – “Documento programmatico”

**“Controdeduzioni alle osservazioni sul pgt adottato”**

#### GRAFICI

DP.01 – “Tavola delle previsioni di Piano” (1:5.000)

DP.02 – “Carta delle istanze” (1:5.000)

DP.03 – “Carta del paesaggio condiviso” (1:5.000)

**DP.04 – “Carta delle osservazioni alla Variante adottata” (1:2.000)**

### PIANO DEI SERVIZI

#### TESTUALI

“Relazione illustrativa”

#### GRAFICI

PS.01 – “Carta dei servizi – stato di fatto e di progetto” (1:5.000)

PS.02 – “Carta dello schema strutturale di REC” (1:5.000)

### PIANO DELLE REGOLE

#### TESTUALI

“Norme Tecniche d’Attuazione”

#### GRAFICI

PR.01 – “Carta delle classi di sensibilità paesaggistica” (1:5.000)

PR.02 – “Carta dei vincoli di Piano” (1:5.000)

PR.03 – “Carta di azzonamento-quadro d’insieme” (1:5.000)

PR.03.A/G – “Carta di azzonamento-quadri di dettaglio” (1:2.000)

PR.04 – “Carta dei NAF” (1:1.000)



# PARTE I

## Disposizioni preliminari

## **Art. 1 Il Piano delle Regole: intenti e prospettive**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005 n.12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce i diritti edificatori e i vincoli di tutte le aree con esclusione:

- delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- delle aree ricadenti nelle aree di trasformazioni, che sono disciplinate dal Documento di Piano

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrare con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.

2. Il Piano delle Regole:

- 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;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 Marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
  - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
  - le aree di tutela;
  - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
  - le aree agricole.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in casi 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 e di tutti gli interventi ammessi:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.

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

## Art. 2 Definizione di parametri e indici urbanistici generali

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

### 2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a) **St** - Superficie territoriale (mq): è la superficie complessiva dell'area sottoposta ad un Piano Attuativo, ad un permesso di costruire convenzionato o ad un Programma Integrato di Intervento e comprende tutte le aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione nonché le aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico di previsione. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale IUT.

b) **Sf** - Superficie fondiaria (mq): è la superficie destinata all'edificazione e risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la viabilità di previsione. Ad essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IUF).

c) **Sc** - Superficie coperta (mq): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (compresi i porticati e gli sporti). Sono comunque da escludere:

- per i fabbricati con destinazione residenziale, le parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente mt. 1,50;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura inferiore a m. 2,00

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

**d/Sd** - Superficie drenante (mq): è costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 20% dell'intera Sd. La superficie eventualmente eccedente dev'essere considerata non drenante.

**e/Slp** - Superficie lorda di pavimento (mq): è la somma delle superfici di tutti i piani, comprese eventuali superfici interpiano a soppalco, scale interne alle unità immobiliari e gradoni, misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo esclusioni di cui alla successive precisazioni.

Ai fini del computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi, con uno sbalzo netto in facciata non eccedente mt. 1,5
- i terrazzi;
- le logge: non computano volume ma rientrano nel pagamento degli oneri al 50%;
- i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, sia inferiore a m. 2,40 al colmo e m. 0,60 all'imposta;
- i soppalchi la cui altezza interna è minore di mt. 1,50;
- le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le superfici porticate private anche esterne alla sagoma fino al concorso del 15% di Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50;

- sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del manufatto senza tener conto del ribassamento
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- spazi con destinazione a parcheggi
- per i fabbricati a destinazione produttiva e commerciale:
  - le superfici dei volumi tecnici e quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
  - le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra -con esclusione però dei percorsi di accesso;
  - le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta;
  - le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.
  - i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, sede di posa, ecc. senza permanenza di persone.
  - i silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra. L'altezza degli impianti termici, silos, ecc. dev'essere contenuta nell'inclinata di 30° spiccata dall'altezza di 2,50 m. sul perimetro.
- per le unità destinate ad attività commerciali (esercizi di vicinato): il soppalco pari al 30% della Slp esistente purché la superficie totale non superi 250 mq per ogni unità.

f) **Sv** – Superficie di vendita (mq): si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da: banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree

di sosta degli automezzi anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli altri esercizi commerciali anche se contigui.

*g) Ss* - Superficie di somministrazione (mq): si intende l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors) – su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale – e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

*h) Su1* - Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

*i) Su2* - Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese, altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (residenza per addetti, oratori,...);
- impianti sportivi di quartiere;

- aree verdi di quartiere;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

*H* - Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici viene misurata a partire dalla quota del marciapiede esistente o previsto in corrispondenza dell'ingresso pedonale o dalla strada o, in alternativa, dal livello naturale del terreno, fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili. Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici specificati nelle relative prescrizioni di zona). È da intendersi come livello naturale del terreno quello originario preesistente oppure quello sistemato allo spicco dell'edificio rispetto alla quota del marciapiede esistente o previsto.

In caso di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo lo sviluppo delle facciate per il perimetro.

Ai fini della valutazione paesaggistica l'altezza massima di sagoma degli edifici non deve essere oltre i 3,50 mt., tutto compreso, rispetto a quella ammessa.

*V* - Volume (mc): il volume delle costruzioni d'utilizzo residenziale, terziario e ricettivo si ricava, agli effetti della presente normativa, moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 3, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

*P* - Piani fuori terra: è il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno o dalla quota del marciapiede esistente o previsto, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno o dal marciapiede per un'altezza non superiore a m. 0,80 calcolata all'intradosso della soletta, nonché di eventuali sottotetti non abitabili.

Seminterrati: si definisce seminterrato un piano, non abitabile, il cui involucro murario è per 50% minimo compreso nel terreno.

Interrati: si definisce interrato un piano il cui involucro murario è per l'80% minimo compreso nel terreno.

Il livello naturale del terreno è quello esistente allo stato ante costruzione, e che deve risultare dalla presentazione dello stato di fatto nelle tavole di progetto.

*Sagoma limite*: è lo spazio occupato dalle superfici esterne delle facciate di un edificio e dal tetto o da altro genere di coperture.

### **3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:**

**a/Rc** - Rapporto di copertura ( $S_c/S_f \%$ ): è il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

**b/Rp** - Rapporto di permeabilità ( $S_d/S_f \%$  o  $S_d/S_t \%$ ): esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante e la superficie fondiaria, oppure (in caso di piano attuativo) la superficie territoriale.

**c/IUT** - Indice di utilizzazione territoriale ( $m_q/m_q$ ): definisce la massima superficie linda complessiva di pavimento edificabile per ogni  $m_q$  di superficie territoriale.

**d/IUF** - Indice di utilizzazione fondiario ( $m_q/m_q$ ): definisce la massima superficie linda complessiva di pavimento edificabile per ogni  $m_q$  di superficie fondiaria.

**e/It** - Indice di edificabilità territoriale ( $m_c/m_q$ ): definisce il volume massimo costruibile per  $m_q$  di superficie territoriale ( $S_t$ ).

**f/f** - Indice di edificabilità fondiaria ( $m_c/m_q$ ): definisce il volume massimo costruibile per  $m_q$  di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**g/Dc, De, Ds** - distanza minima dai confini ( $D_c$ ); distanza minima tra gli edifici ( $D_e$ ); distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade ( $D_s$ ): sono rispettivamente le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal confine di proprietà ( $D_c$ ), tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ( $D_e$ ), dell'edificio dal ciglio stradale ( $D_s$ ). Per la verifica della  $D_s$  sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio.

**h/Ps** - Permeabilità dei suoli; si intende il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie territoriale di ogni intervento edilizio.

### **4. Definizioni urbanistiche:**

**a/Isolato**

Edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade;

**b) Lotto singolo**

L'area afferente un edificio o un complesso di edifici.

5. Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 150 m<sup>3</sup> di volume ed a 50 m<sup>2</sup> di Sup.

6. Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza calcolata ai sensi del successivo comma 7, sia stata, a cura dell'Ufficio comunale competente, individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

**7. Area di pertinenza**

È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire; essa è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma degli atti del PGT o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della Slp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro - negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del permesso di costruire o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Slp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

**8. Distanze**

La distanza tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto

delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,50.

*a) Distanza minima tra fabbricati.*

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia: è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute. Nelle aree comprese in *ambiti di trasformazione* o di *aree di completamento* la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.

Nei *Nuclei di antica formazione*, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ad eventuali autorimesse seminterrate la cui copertura abbia estradotto sporgente dalla quota zero sino a mt. 1,50.

*b) Distanza minima dalle strade.*

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade previste non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nei Nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti urbani consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5. Il Piano delle Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento ad isolati od a

singole strade. Il parcheggio in fregio alla strada non è considerato parte del sedime stradale ai fini del calcolo delle distanze.

Nelle aree di trasformazione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

c) Distanza minima dai confini di proprietà

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica, pari a metà della costruzione con un minimo di m 5.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici, nei seguenti casi:

- ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;

- ove si tratti di autorimessa avente quota all'estradosso di copertura non superiore a mt. 1,50 dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,50 dallo stesso.
- Le parti totalmente interrate delle costruzioni possono essere realizzate (in tutte le zone) a confine, salvo sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, le stalle debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 200.

I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

## **9. Tetti e coperture**

a. L'altezza dei tetti a falde è misurata al colmo degli stessi.

b. I tetti piani devono obbligatoriamente essere realizzati con copertura "verde" drenante.

## **10. Destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

**a. Residenza (Gf1).** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.

### **b. Settore secondario (Gf2).**

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- **(Gf2.1)** Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

- **(Gf2.2)** Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all’attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell’elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell’art. 216 del RD 1265/e del D.M. della Salute del 05.09.1994.
- **(Gf2.3)** Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 100 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell’unità produttiva.

**c. Settore terziario (Gf3).** Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5).

Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 100 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell’unità produttiva.

Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l’istanza per l’ottenimento del titolo abilitativo.

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- **(Gf3.1)** Unità immobiliari aventi SLP  $\leq$  mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
- **(Gf3.2)** Medie attività: unità immobiliari aventi SLP  $\geq 250$  e  $\leq 1.500$  mq.
- **(Gf3.3)** Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP  $> 1.500$  mq.

Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

- **(Gf3.4)** Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in

tal gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

*Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2*

- **(Gf3.5)** Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- **(Gf3.6)** Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
- **(Gf3.7)** Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione"

**d.Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4).** È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

**e.Commercio al dettaglio (Gf5).** Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio

devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.r. 6/2010:

COMUNI CON MENO DI 10.000 ABITANTI	
1. (Gf5.1)	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
2. (Gf5.2)	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.
3. (Gf5.3)	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
4. (Gf5.4)	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
5. (Gf5.5)	Centro commerciale (CC): una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
6. (Gf5.6)	Parco commerciale (PC): 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. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
7. (Gf5.7)	<b>Distretto del commercio:</b> si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

	<p>(Gf5.7.1) <i>Distretto urbano del commercio (DUC)</i>: il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune</p>
	<p>(Gf5.7.2) <i>Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD)</i>: il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.</p>
8. (Gf5.8)	<p><b>Negozi storici:</b> si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• negozi storici di rilievo regionale;</li> <li>• negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).</li> </ul>

f. Altre attività terziarie (Gf6) Palestre, centri benessere e SPA

g. Agricoltura (Gf7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- (Gf7.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
- (Gf7.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla L.r. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicolture e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
  - ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
  - somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;

- eventi di degustazione di prodotti aziendali;
- attività: ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agrituristico-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

**h. Servizi di vicinato ed'interesse generale (Gf8).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf8.1)** Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asilo nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.
- **(Gf8.2)** Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale.

#### **11. Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono.

La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente il 20% della SIp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale

è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

## Art. 3 Interventi edili

### 1. Interventi edili, modalità d'intervento e valutazione d'impatto paesaggistico

a. I piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo ad altri titoli abilitativi di legge, definiscono specificatamente la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando una o più categorie individuate e definite dalla normativa vigente nonché quelle di ampliamento e di sopralzo, che sono da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edili è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale nonché le comunicazioni sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I piani attuativi sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale. La convenzione dei permessi di costruire convenzionati è redatta secondo lo schema approvato dal Consiglio comunale; laddove la convenzione stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune, la stessa è approvata dal Consiglio comunale.

b. I progetti sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi degli artt.35 e ss. delle norme di attuazione del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D. Lgs. n.42/2004. L'esame dell'impatto paesistico dei progetti relativi agli ambiti di trasformazione deve tener conto anche delle prescrizioni specifiche in materia paesistica dettate per i singoli ambiti dalle tavole allegate al Documento di Piano.

## **2. Definizioni degli interventi edili**

In accordo con la L.r. 11 Marzo 2005 n.12 e con il D.P.R. 380/2001, si intendono per:

- a.interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edili che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b.interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c.interventi di adeguamento tecnologico**, le opere e le modifiche riguardanti l'aggiornamento e l'ammodernamento tecnologico degli impianti delle singole unità immobiliari;
- d.interventi di risanamento conservativo**, gli interventi edili rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e.interventi di restauro**, l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale;
- f.interventi di riorganizzazione spaziale interna degli edifici**, le opere e le modifiche riguardanti l'organizzazione interna degli spazi degli edifici. Tali interventi non dovranno in alcun modo toccare la sagoma esterna e le facciate prospicienti lo spazio pubblico degli edifici oggetto di questi interventi. Potranno essere apportate le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica senza alcun aumento della Slp esistente.

**g.recupero dei sottotetti esistenti a fini residenziali**, le opere e le modifiche riguardanti l'adeguamento a fini abitativi dei sottotetti esistenti secondo i parametri forniti dagli artt. 63, 64 e 65 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;

**h.interventi di nuova costruzione/ampliamenti**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- la costruzione di manufatti edili fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto al punto 5 del presente elenco;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**i.ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino, la modifica, la sostituzione o l'eliminazione di alcuni elementi constitutivi dell'edificio, l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione pagano gli oneri previsti per le nuove costruzioni.

**l.ristrutturazione urbanistica**, gli interventi rivolti a trasformare ambiti o organismi esistenti e le aree di pertinenza in altri nuovi organismi edilizi, tramite un sistema organico di opere previsto obbligatoriamente da un piano attuativo.

## **Art. 4 Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale**

1. Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".
2. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre disposizioni degli atti del PGT.

### **3. Disciplina**

**a.** Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, vadano ad interessare in tutto od in parte porzioni del territorio comunale, sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

**b.** Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

**c.** Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

**d.** Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

## **Art. 5 Attuazione del Piano delle Regole**

**1. Il Piano delle Regole si attua tramite i seguenti strumenti:**

- Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, quali:
  - a. SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività)
  - b. DIA (Denuncia d'inizio attività), per gli interventi non sottoposti a SCIA
  - c. Permesso di costruire o Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme;
  - d. Comunicazione di inizio lavori
- Piano Attuativo (compreso il Programma Integrato di Intervento - PII);
- *lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)*, secondo la normativa di cui all'Art. 97 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

### **2. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato**

- a. Il Piano delle Regole, anche tramite le indicazioni contenute nella tavola di azzonamento, determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla L.r. 12/05, art. 10, comma 2.
- b. Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente PGT in alternativa al P.A., ove gli interventi necessitino una definizione urbanistica semplificata, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
- c. Al permesso di costruire convenzionato deve essere allegato il testo della specifica convenzione da sottoporre ad approvazione del Consiglio comunale, qualora si tratti di acquisire aree non individuate direttamente dal PGT; nei restanti casi è sottoposta a delibera di Giunta Comunale. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Comune e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni per la loro realizzazione nonché per la definizione degli aspetti piano-volumetrici, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie. La convenzione deve essere stipulata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche anesse a piani attuativi.
- d. La bozza di convenzione dovrà contenere i seguenti elementi minimi:
  - Oggetto della convenzione;

- Validità temporale della Convenzione;
- Determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Determinazione del Costo di Costruzione;
- Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tempi di realizzazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Dimensionamento aree a servizi;
- Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- Cessione aree e modalità di conferimento delle opere;
- Parcheggi privati pertinenziali;
- Garanzia fideiussoria;
- Gestione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico ove previsti;
- Trasferibilità delle obbligazioni;
- Spese e Trascrizione.

### **3. Attuazione tramite Piano Attuativo**

- a. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i compatti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.
- b. La misura della Slp realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede/previsioni normative.
- c. I PA sono obbligatori per le aree di superficie uguale o maggiore a 2.000 mq e per gli ambiti per i quali l'azzonamento lo prevede. Per i PA non individuati dalla cartografia del PGT saranno applicati parametri e indici urbanistici della zona di appartenenza nella cartografia del Piano delle Regole.
- d. È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle strutture di vendita a partire dalle "medie di 2° livello", anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.
- e. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

#### ***f. Cessione di aree per opere di urbanizzazione***

f.1 L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima di 10 mq/ab. indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione. Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di Piano Attuativo, la loro attuazione è obbligatoria.

f.2 Gli oneri di urbanizzazione sono trasformabili in opere su richiesta del Comune

g. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione si rispetta la disciplina della normativa vigente. Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. "Codice degli Appalti".

h. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

i. Il PGT recepisce i PA convenzionati alla data della sua adozione.

#### **4. Documentazione a corredo dei Piani Attuativi**

##### **a. Prescrizioni generali**

Nel caso di piani attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato in sintonia con lo studio geologico a supporto del PGT.

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

##### **b. Piani attuativi in aree libere:**

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto

dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.

- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del soggetto attuatore o per la monetizzazione, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

c. *Piani attuativi in aree edificate:*

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente, e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.

- Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del soggetto attuatore o per la monetizzazione, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

#### **d. Piani per interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale**

Sono normati dal Piano dei Servizi.

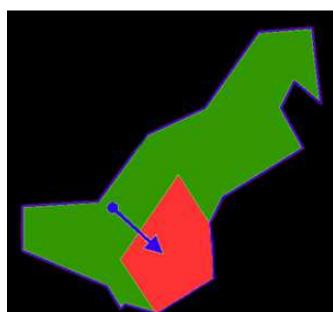
#### **5. Programmi integrati d'intervento (PII)**

I Programmi integrati d'intervento seguono la normativa di cui agli Artt. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

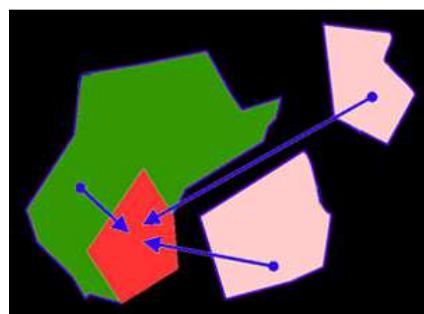
## **Art. 6       Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. Si definisce *perequazione* il meccanismo attuativo per cui vengono ripartiti, tra tutti i proprietari delle aree interessate dagli interventi, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione e altre aree per servizi (laddove previste per ogni ambito specifico), mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli. Il modello perequativo può distinguersi in:

- perequazione intracomparto/locale: adatta in particolare agli ambiti di trasformazione tesi alla rigenerazione/ristrutturazione urbanistica di parti già edificate del tessuto urbano, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte ridotta delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente e maggioritaria dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione



- perequazione ad arcipelago/a distanza: finalizzata generalmente alla formazione di sistemi di verde territoriale e/o alla preservazione di ambiti naturalistici. Le aree di proprietà privata sono cedute gratuitamente al Comune, contestualmente al trasferimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio, da trasferire in ambiti di trasformazione specificatamente individuati dal piano. Tale modello distingue tra aree mittenti, che generano diritti edificatori, perequabili nelle aree destinarie, dove concretamente verranno realizzate le volumetrie ammesse dai diritti edificatori previsti.



2. Si definisce *compensazione* il meccanismo attuativo mediante il quale viene permesso ai proprietari aree o edifici destinati a servizi e alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in Slp), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita al Comune dell'area interessata dalla destinazione a servizio. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

3. Si definisce *incentivazione* l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di diritti edificatori, nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i. per un massimo del 15% dell'indice.

Il comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico, secondo modalità che saranno stabilite in apposito regolamento.

## Art. 7 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

### 1. Applicazione ed effetti

- a. Il Piano delle Regole promuove, considerando anche la disciplina di incentivazione contenuta nel Documento di Piano, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale"
- b. L'utilizzazione del Criterio di Premialità Ambientale è facoltà del soggetto attuatore, l'applicazione segue la previsione del Piano delle Regole.

Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico, dettati dal *Criterio di premialità ambientale* di cui al presente articolo, determina:

- l'incremento del 5% dell'indice di edificabilità territoriale (It) stabilito per l'ambito urbanistico di appartenenza, qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la premialità per il risparmio idrico;
- incrementi volumetrici come previsto dalla normativa nazionale e regionale di riferimento, quale la L.r. 26/1995 e successive circolari applicative in relazione all'art. 11 D. Lgs. 115/2008 e s.m.i
- per gli edifici a destinazione produttiva, è ammesso l'incremento del 5% di Slp con l'installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, per almeno il 50% della superficie. Per interventi d'installazione inferiore si procede in proporzione lineare.

Il Comune, nel Regolamento Edilizio, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

2.Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico.

## Art. 8        Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale

### 1. Componente geologica della pianificazione

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico ed idrogeologico e la relativa "Carta della Fattibilità", che fanno parte integrante del PGT.

I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa

dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

## **2. Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare**

L'ASL, informandone il comune, potrà chiedere che vengano promosse dagli operatori interessati, a loro spese, verifiche finalizzate alla salubrità degli ambiti interessati da interventi.

Alla luce delle risultanze delle analisi eseguite dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui dovrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio dei titoli edilizi.

## **3. Azzonamento acustico**

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.

## **Art. 9 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio**

1. L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data dell'adozione del PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può (se legittimamente realizzata) essere mantenuta.
2. Per tali costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. L'eventuale demolizione di tali costruzioni può essere compensata con indennizzo espropriativo o con l'attribuzione di diritti volumetrici.

## **Art. 10 Atti e piani di settore**

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.r. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D. Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.r. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.r. n.17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

## **Art. 11 Eventuali contrasti tra gli atti del PGT**

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando precedenza alle previsioni di vincolo del Piano dei Servizi.

## PARTE II

Disposizioni per tutto il territorio  
comunale

## **Art. 12      Strade**

1. Il Piano delle Regole classifica le strade come segue:

- A – *Autostrada Urbana*;
- B – *Strade extraurbane principali*;
- C – *Strade extraurbane secondarie*;
- D – *Strada urbana di scorrimento*;
- E – *Strada urbana di quartiere*;
- F – *Strada locale urbana*.

2. La classificazione tiene conto delle caratteristiche strutturali fissate dall'Art. 2 del Codice della Strada e delle caratteristiche geometriche esistenti per ciascuna strada esaminata, nonché delle caratteristiche funzionali. Le caratteristiche strutturali previste dal Codice sono da considerarsi come "obiettivo da raggiungere" per le strade esistenti, laddove siano presenti vincoli fisici immediatamente non eliminabili.

### **3. Criteri per la progettazione delle strade**

a. Per la sistemazione dei *tracciati stradali a senso unico, in presenza di un sedime uguale o inferiore a m. 7*, si osserva il seguente schema di riferimento progettuale, in ordine prioritario:

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi:
  - di larghezza non inferiore a m. 1;
  - ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale
- Parcheggi in linea larghi m. 2, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli

b. Per la sistemazione delle *strade con sedime uguale o superiore a m. 7* si osserva il seguente schema di riferimento progettuale, in ordine prioritario:

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare bidirezionale
- Pista ciclabile, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi, di larghezza non inferiore a m. 1
- Parcheggi in linea larghi m. 2, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli
- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza non inferiore a m. 2 e fino a m. 2,5

- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5

Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico

c. Le strade con sedime inferiore a m. 7 devono essere regolate a senso unico, e sistematate ove possibile come descritto alla lett. a.

## Art. 13 Parcheggi

### 1. Generalità

a. I box auto pertinenziali degli edifici a destinazione residenziale, devono essere realizzati in interrato o accorpati all'edificio esistente e non in costruzioni isolate. I posti auto scoperti possono essere localizzati liberamente all'interno del sedime dell'area.

Per gli edifici esistenti sono ammessi box fuori terra nella misura di uno ogni alloggio, accorpati all'edificio.

I posti auto o box, dei nuovi edifici a destinazione terziaria di ogni tipo devono essere interrati e/o in copertura o in parcheggi anche pluripiano anche interni agli edifici.

Non sono ammessi box o posti auto pertinenziali con accesso diretto da strade o spazi pubblici. Tettoie per coprire posti auto (cover car) nei cortili, sono ammesse a condizione che non superino il 25% della superficie del cortile, previo parere favorevole della commissione paesaggistica e fatti salvi i diritti degli edifici perimetrali.

b. I posti auto standard possono essere realizzati a raso nella misura minima di:

- 5 mq/ab per la residenza;
- 1/10 della Slp per la destinazione d'uso secondaria;
- 20% della Slp per la destinazione d'uso terziaria direzionale;
- 100% della Slp per la destinazione d'uso terziaria commerciale, fino alle medie strutture di vendita.
- I posti auto sia pertinenziali che standard, devono essere separati con un albero (aiuole da 1,50 x 3,50 m):
  - ogni due stalli nel caso di disposizione "a pettine";
  - ogni stallone nel caso di disposizione "in linea";

- i cover car sono ammessi solo per parcheggi pertinenziali interni alle proprietà, con i seguenti parametri:
  - altezza massima pari a 3,00 m;
  - viene stabilito un limite massimo di 2 cover car per alloggio, oltre una soglia dimensionale di mq 90;
  - i cover car devono avere struttura metallica o in legno e elementi di copertura trasparenti con inserite piastrelle fotovoltaiche;
- i box auto al piano terra devono essere chiusi da basculanti, senza accesso diretto dalla strada;
- nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) i parcheggi sono ammessi anche negli edifici rustici all'interno delle corti;
- i box auto non pagano oneri, non computano Slp o volume

## **2. Tessuto consolidato**

- a. I parcheggi standard devono essere ricavati in interrato, ovvero in copertura degli edifici o in edifici a destinazione specifica nei casi di nuove edificazioni a destinazione terziaria, commerciale e ricettiva, a meno di una quota a raso del 20% della Slp.
- b. Per i nuovi edifici a destinazione residenziale sono ammessi parcheggi a raso per la quota massima di 10 mq/abitante.
- c. La trasformazione dei sottotetti per residenza può monetizzare i parcheggi standard.
- d. Gli esercizi commerciali di vicinato (EdV), le medie strutture di vendita, le attività terziarie e ricettive ricavate in edifici esistenti, possono asservire le aree standard a parcheggio in aree comunali nel raggio di 500 metri o lungo le strade, provvedendo a loro spese alla sistemazione della strada a senso unico.
- e.1 Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi sotto suolo pubblico in diritto di superficie convenzionato. I posti auto o i box auto devono essere riservati per un anno dalla fine dei lavori per almeno il 50% ai residenti in una fascia di 500 metri dal manufatto.
- e.2 La superficie di copertura dei parcheggi interrati deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno 1,50 m. (sollevata dal piano stradale al massimo di 80 cm) e/o a piazza pubblica secondo convenzione col Comune, prevedendo parcheggi pubblici nella misura del 10% di quelli interrati.
- f. In ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto su strada.

- 4.** Laddove siano ammessi ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita, le aree a parcheggio devono essere adeguate per la loro "civilizzazione", come prevista dalle presenti Norme e disciplinata dalla normativa di raccordo contenuta nel Piano dei Servizi.
- 5.** I box auto non computano Slp o volume.

## **Art. 14 Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici**

### **1. Definizione**

Per **civilizzazione** si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". E' rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici e edilizi, che intervengono sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non.

### **2. Disciplina**

Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **Art. 15 Conservazione e implementazione del verde**

### **1. Definizioni**

#### **a. *Forestazione***

L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio

#### **b. *Tutela del verde nel tessuto urbano consolidato***

Nei tessuti consolidati è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

#### **c. *Tutela del verde territoriale***

Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo - vegetale.

### **2. Disciplina**

Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **Art. 16      Orti urbani**

### **1. Definizione**

Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Il PGT ammette ambiti destinati alla realizzazione di orti urbani anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. Su richiesta degli interessati, il Comune può delimitare orti urbani esistenti previo risanamento estetico, realizzato conformemente alle prescrizioni del presente articolo e accertato dall'Ufficio comunale competente, ed alla stipula di una convenzione che ne regoli il corretto utilizzo.

Non sono assoggettati alla presente disciplina gli orti familiari annessi alla residenza, purché realizzati nella stessa area dell'edificio principale avente destinazione urbanistica conforme all'edificio stesso.

### **2. Disciplina**

Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **Art. 17      Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Gli edifici esistenti con destinazioni non conformi alle presenti norme:

- possono mantenere le destinazioni in atto alla data di adozione del presente PGT, senza variazioni quantitative
- è ammesso il cambio di destinazione nel rispetto delle previsioni del PGT.

## **Art. 18      Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale**

1. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare medie e grandi strutture di vendita, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento. 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.

2. Gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione devono essere attuati mediante piano attuativo specifico.

3. I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede progettuale. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni tre posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

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

## **Art. 19      Movimenti di terra**

a. Gli interventi ai fini dell'attività agricola non sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

b. Gli interventi per attività di bonifica, per la modifica dei piani e dei pendii, per gli scavi, per la costruzione di interrati e per tutti gli interventi che comportano la movimentazione dei terreni, si deve richiedere specifica autorizzazione o concessione supportata, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:

- esatto e dettagliato rilievo piano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

c. In ogni caso il PGT assume come proprie le norme della L.r. 8 Agosto 1998 n°14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava". In particolare, per attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli ovvero al reperimento di materiali inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole: l'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola ovvero l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino ad un rapporto massimo tra

materiali ricavati e superficie scavata pari a mc. 500 per ettaro, è soggetto agli obblighi previsti all'art. 35, commi 2 e 3 della suddetta L.r.. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.

**d. Disciplina dei lavori di scavo**

**d.1** I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento; i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo e senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto amministrativo.

**d.2** Prima dell'inizio lavori dovrà essere indicata su apposita planimetria l'area del cantiere individuata per il deposito del materiale proveniente dagli scavi e non più utilizzabile. Inoltre, unitamente alla planimetria, si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito di materiale proveniente dallo scavo.

**d.3** Nel caso di dimostrata impossibilità del deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente dagli scavi come previsto dai commi successivi.

**d.4** Nel caso si renda necessario l'allontanamento dal cantiere dei materiali provenienti dallo scavo, devono essere documentate all'U.T.C. le ricevute rilasciate dalle discariche autorizzate con le relative quantità espresse in metri cubi dei materiali trasportati, nonché la certificazione redatta dal responsabile delle discariche, che descriva dettagliatamente la tipologia del materiale inviato in discarica.

**d.5** Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dalla Giunta Regionale, in quanto si configura come attività estrattiva.

**d.6** A scavo ultimato l'esecutore dei lavori deve comunicare all'U.T.C. la fine dei lavori e richiedere il sopralluogo per la verifica delle quote di sbancamento.

## **Art. 20 Impianti solari termici e fotovoltaici**

1. Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.
2. E' vietata l'installazione di pannelli solari:
  - sulle coperture e in tutte le aree visibili da spazi pubblici all'interno del perimetro dei NAF
  - nelle aree destinate all'attività agricola;
  - nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. L'autorizzazione alle installazioni di pannelli solari termici o fotovoltaici deve essere approvata dalla Commissione Paesistica comunale, valutando la non interferenza con visuali panoramiche.

## **Art. 21 Impianti fissi per la telefonia**

Il PGT individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le localizzazioni preferenziali (ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4, c. 1 della L.r. 11.5.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) per gli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "cubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;
- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.r. 11/01.

Ai sensi dell'art. 4 L.r. 11/01 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

## **Art. 22 Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili**

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero (ove tale titolo non sia necessario) per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

## **Art. 23 Costruzioni temporanee e stagionali**

### **1. Definizione**

- a.** Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo e per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.
- b.** Qualora l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, ecc., occorre acquisire il parere della Commissione Paesistica. In presenza caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

## **2. Richiesta di autorizzazione**

Chiunque intenda realizzare strutture temporanee a servizio di attività esistenti su area privata o su area pubblica, deve presentare all’Ufficio comunale competente al rilascio dell’autorizzazione la seguente documentazione:

- Istanza in bollo a firma del richiedente l’autorizzazione e del proprietario dell’area dalla quale risulti chiaramente il periodo di installazione richiesto;
- N.2 Planimetrie di zona in scala 1:1.000 e 1:2.000;
- N.2 Elaborati grafici relativo al manufatto da installare e relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione redatti da tecnico abilitato;
- Documentazione fotografica dei luoghi in doppia copia;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo a realizzare l’intervento;
- Polizza fidejussoria pari al valore dell’opera realizzata;
- Relazione sulla tempistica necessaria al montaggio ed alla rimozione della struttura provvisoria.

I termini e procedure per il rilascio delle autorizzazioni temporanee e stagionali sono gli stessi previsti per le autorizzazioni e concessioni edilizie previsti dalla normativa vigente.

## **3. Ambito temporale delle autorizzazioni**

**a.** Le costruzioni temporanee e stagionali sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva; fanno eccezione le baracche di cantiere e tutte le attrezzature necessarie per una corretta gestione del cantiere edile.

**b.** L’autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente all’installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell’autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati dal presente comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico; in tale ultimo caso l’autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

#### **4. Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni**

Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

#### **5. Costruzioni temporanee in zone del tessuto residenziale e produttivo**

Fermo restando tutto quanto sopra esposto il rapporto di copertura massimo consentito per le strutture temporanee è fissato pari ad 1/3 dell'area libera.

#### **6. Sanzioni**

Qualora le costruzioni temporanee e stagionali non vengano rimosse entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, queste saranno considerate a tutti gli effetti abusive e soggette al regime sanzionatorio previsto della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio. Decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempire, il Comune azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

## **Art. 24 Fabbricati accessori**

1. Nelle zone residenziali, agli edifici di nuova costruzione non possono essere aggiunti fabbricati accessori fuori terra, in quanto devono essere compresi nell'edificio principale, salvo quanto previsto dai commi successivi.

2. Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa:

- la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di ~~4,00~~**6,00** mq di superficie coperta con struttura in legno, copertura a una/due falde, altezza massima al colmo 2,40 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli, da accoppare all'edificio esistente o alla recinzione se cieca;
- la realizzazione di pergolati e gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,40 m completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro, con copertura piana eventualmente coperta con teli o cannicciati.

Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale.

**3.** Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza o ad una distanza inferiore a quella prevista dalle seguenti norme, previo accordo registrato e trascritto tra i privati confinanti, ma nel rispetto dei distacchi assolti tra pareti finestrate ove sussistenti e purché le fronti visibili da spazi pubblici siano mascherate da idonea piantumazione. Non sono ammessi, in ogni caso, fabbricati accessori a confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.

## Art. 25 Recinzioni

**1.** Le recinzioni, anche a carattere precario devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a.** a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal PGT o indicati dal Responsabile del Servizio;
- b.** l'altezza massima è di metri 2,50;
- c.** possono essere cieche per il 30% massimo della superficie complessiva;
- d.** è data facoltà di realizzare superfici cieche superiori, se per tutti i lati lungo le strade il muro di recinzione viene arretrato di 50 cm dal filo strada, e lo spazio risultante piantumato con siepe di lauro sempreverde, lasciata crescere almeno fino all'altezza del muro;
- e.** possono essere realizzate in muratura di pietra a secco, in mattoni o altro, qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.

**2.** Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale le recinzioni devono essere costituite da siepi con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligusto, corniolo, biancospino, ecc.), di altezza non superiore a mt. 1,50 e con interposta eventuale rete metallica, allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento e posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio. Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio ed a migliorare la dotazione biologica della campagna. Possono essere realizzate in muratura di pietra a secco qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano inserite in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.

4. Per le recinzioni di aree soggette a pianificazione attuativa l'altezza e la tipologia sono disciplinate in modo uniforme nelle norme del piano attuativo stesso.

5. In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità al Codice della Strada.

6. Il Responsabile del Servizio:

- ha la facoltà di imporre in tutte le zone urbanizzate l'arretramento delle recinzioni fino ad un massimo di mt. 1,50 rispetto al filo stradale, al fine di consentire la realizzazione di marciapiedi;
- ha la facoltà di imporre le recinzioni per motivi di particolari esigenze architettoniche, per necessità di chiusura di aree inedificate e di cave, per la delimitazione di acque stagnanti e di depositi di materiali indecorosi.

L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata dagli elaborati previsti per gli interventi di arredo urbano, in quanto compatibili e necessari.

7. Le recinzioni dei lotti contigui devono essere coordinate per colore e disegno.

8. Sono ammesse le recinzioni tipiche composte da cancellate che sostengono viti.

9. L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale fondazione di sostegno.

## Art. 26 Impianti di distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale, nelle aree a destinazione produttiva. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,3 \text{ mq/mq}$  con un limite massimo di 200 mq di SLP, escluse le pensiline a protezione degli erogatori;
- $H$  degli edifici = m 4,50.

Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto. Tutto il perimetro, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi  $H$  min 1 metro.

Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio; Bar; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

## **Art. 27 Edifici e/o beni isolati di interesse storico e monumentale**

### **1.Individuazione**

a. Il PGT individua nelle tavole di azzonamento gli edifici vincolati, quali beni architettonici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:

- Chiesa di Sant'Elia (edificio religioso)
- Chiesa di Santo Stefano (edificio religioso)
- Chiesa di San Martino (edificio religioso)
- Chiesa di San Siro (edificio religioso)
- Cascina Vidisello (edificio civile)

b. Il PGT, ai fini delle scelte progettuali di Piano, tutela altresì:

- gli edifici ricompresi nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), tutti quelli di costruzione antecedente il 1945;
- gli edifici religiosi: Madonna della Croce, Santa Maria nascente "della Madonnina", Beata Vergine del Rosario (azzonati nella cartografia di Piano);
- le cascine a corte, di costruzione antecedente il 1945, ricomprese nelle "Aree residenziali in contesti di rilevanza paesaggistica" ovvero nelle "Aree agricole";
- i villini in stile Liberty d'epoca di costruzione anteriore al 1930;
- l'edificio "Mulino della Bevera" sito nella frazione Bevera (azzonato nella cartografia di Piano).

c. La Tavola dei Vincoli di Piano individua con apposito segno grafico i beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. nonché quelli tutelati dal PGT laddove indicato alla precedente lettera.

### **2. Destinazioni d'uso**

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro

### **3. Interventi ammessi**

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro, nel cui ambito sono possibili gli interventi di consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico e degli impianti.

## **Art. 28 Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

### **1.Premessa**

a. Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico in cartografia i Nuclei di Antica Formazione (NAF). Per Nucleo di Antica Formazione si intende il tessuto urbano più antico, definito

attraverso l'ausilio della cartografia storica. Tale tessuto è connotato dalla presenza di insediamenti storici, di spazi aperti, edifici e relative pertinenze in cui sono riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo.

**b.** Gli interventi di valorizzazione nei NAF mirano a:

- Il restauro conservativo degli edifici monumentali e delle aree d'interesse storico - ambientale
- Il recupero edilizio degli edifici
- La razionalizzazione della viabilità interna
- La pedonalizzazione parziale di spazi pubblici importanti
- La qualità urbana generale

**c.** Il Piano di Governo del Territorio riconosce nel frazionamento diffuso della proprietà all'interno delle corti caratteristiche dei NAF un problema specifico, che necessita di opportuni strumenti di intervento.

## **2. Individuazione dei Nuclei**

Si perimetrono i Nuclei di Antica Formazione seguenti:

- a. Viggìù centro
- b. Baraggia
- c. Bevera
- d. Complesso religioso di San Siro
- e. Nucleo della località "Fattoria Nuova" (Via Roccolino)
- f. Nucleo della località "Casa Leggio"
- g. Nucleo della località di "Baraggiola Vecchia"
- h. Nucleo della località di "Lucate"
- i. Nucleo della località "Poreggia/Lucate"
- j. Nucleo della località di "Piamo"

## **3. Destinazioni d'uso**

**a.** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)

- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato) e Gf. 5.9
- Attività agrituristiche (Gf. 7.2)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività del settore primario (Gf. 7.1)
- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.1 e 5.9
- Gf.

c. Per Cascina San Siro è ammessa anche la destinazione a ricettivo Gf. 3

#### **4. Modalità d'intervento**

a. In ordine generale un piano attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata per ogni corte o isolato. La normativa di dettaglio è riportata al successivo comma 5.

b. In assenza di un P.A., in caso di intervento unitario e complessivo su un singolo edificio:

- per gli edifici vincolati ex D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. ovvero tutelati dal PGT come indicato dal precedente Art. 27, sono ammessi solamente il restauro e il risanamento conservativo;
- per gli edifici non vincolati o non tutelati di cui al punto precedente, è ammessa anche la ristrutturazione edilizia, senza modifica della scatola muraria e con conservazione degli elementi architettonici di pregio o tipici;
- per tale modalità d'intervento non è riconosciuta alcuna Slp aggiuntiva rispetto all'esistente.

c. In assenza di un P.A. sono ammessi interventi parziali per singole unità immobiliari, come segue:

- adeguamento tecnologico;
- ristrutturazioni interne;
- consolidamento strutturale;
- ristrutturazioni esterne, con titolo abilitativo semplice, rispettando senza modifica dell'involucro edilizio e delle aperture il seguente "Livello base per interventi esterni":

1) *facciate*: ad intonaco lisciato; colori ammessi bianco, giallo Milano e sabbia

2) *serramenti*: di ogni tipo solo in legno naturale, con colori chiari

3) *inferriate*: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice

- 4) *persiane*: con colori ammessi grigio o verde scuro
- 5) *zoccolatura*: in intonaco stropicciato o in ceppo (non ammesso l'utilizzo del Serizzo)
- 6) *scale esterne e ballatoi*: ammesso solo il restauro conservativo, senza addizioni rispetto agli elementi esistenti
- 7) *ringhiere*: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice
- 8) *balconi*: non sono ammessi nuovi balconi
- 9) *finiture e decorazioni*: restauro conservativo degli elementi esistenti (archi, dipinti, ecc.)
- 10) *coperture*: in coppi color cotto
- 11) *pluviali e canali di gronda*: in rame
- 12) *antichi muri di cinta*: obbligatorio il restauro dell'esistente
- 13) *recinzioni*: non ammesse nuove recinzioni negli interventi base
- 14) *cancellate*: disegno in bacchettato semplice, colore brunito grigio, altezza massima 2 m. o come i muri adiacenti
- 15) *fienili, stalle e depositi, edifici dismessi*: se all'interno delle corti, sono trasformabili al piano terra in box auto, con serramento o basculante in legno naturale
- 16) *impianti tecnologici*: interventi di adeguamento. Pannelli solari, condizionatori, antenne paraboliche e quant'altro visibile all'esterno sono ammessi solo in presenza di P.A.
- 17) *segnalética, affissioni, elementi accessori (insegne, targhe, ...)*: con autorizzazione della Commissione Paesistica comunale, nella luce delle aperture e non "a bandiera"
- 18) *pavimentazioni*: in cemento lavato, ghiaia, pietra in lastre (ammesse beola grigia o bianca, pietra di Maranga, Luserna, granito di Montorfano, pietra di Cuasso, porfido rosso o grigio). Non sono ammessi espressamente il Serizzo e i graniti sardi.
- 19) *serrande e vetrine*: ammesso l'utilizzo di serramenti in legno naturale o in metallo rivestito in legno, a colori chiari
- 20) *tende*: ammesse dritte ed avvolgibili, in tessuto color canapa naturale

*21) soglie: in pietra come le pavimentazioni*

*22) aperture e portoni, portici e logge non sono modificabili in assenza di P.A.*

d. All'interno dei NAF, perseguitando l'obiettivo primario della tutela dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie di valore storico – culturale, il Piano delle Regole esclude:

- interventi di ristrutturazione urbanistica (come definita nelle Disposizioni generali)
- interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione (come definita dall'Art. 27, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.)

e. All'interno dei NAF, in presenza di un Piano Attuativo, è ammessa la demolizione definitiva, ai fini della rarefazione per il miglioramento dell'abitabilità degli spazi, dei volumi accessori alla residenza ritenuti privi di adeguate caratteristiche estetico – tipologiche nonché di edifici o parti di edifici di costruzione successiva al 1945, non individuati nella cartografia del Piano delle Regole, sempre da compensare con diritti volumetrici di proprietà del Comune (di valore equivalente stimato a seguito di perizia).

## *5. Disciplina per i P.A.*

### a. Disposizioni generali per i Piani attuativi

- Sono ammessi P.A. di iniziativa sia pubblica che privata
- La cartografia di azzonamento dei NAF, allegata al Piano delle Regole, individua all'interno del perimetro del NAF, ove ritenuto necessario al fine di coordinare interventi a carico di contesti con caratteristiche edilizie e tipologiche omogenee, dei sub – ambiti d'intervento. L'eventuale ricorso a P.A. deve coinvolgere (laddove individuato in cartografia) l'intero sub – ambito.
- I criteri per la definizione del P.A. devono riguardare:
  - 1) le tipologie edilizie ammesse;
  - 2) le aree da destinare a parcheggio, a raso e/o in interrato;
  - 3) la sistemazione e/o il potenziamento degli spazi pubblici;
  - 4) il Piano del Colore per le facciate;
  - 5) la sistemazione delle aree scoperte e/o libere
  - 6) l'arredo urbano;
  - 7) le demolizioni definitive
- Il P.A. deve contenere indicazioni puntuali riguardo:
  - tipologia d'intervento
  - classificazione degli interventi sugli edifici ricompresi nel PA

- finiture principali: materiali e colori
- conservazione degli elementi architettonici di pregio
- sistemazione delle aree scoperte e/o libere
- norme particolari

**b. Classificazione degli interventi sugli edifici**

Gli interventi edilizi ammessi sono individuati, con apposita rappresentazione grafica per ogni edificio, negli elaborati progettuali del Piano Attuativo. Il Piano Attuativo può individuare subaree d'intervento specifiche in relazione alle necessità progettuali e alle tipologie d'intervento previste.

Gli interventi sono così raggruppati:

- conservativi: mirano a conservare e/o a migliorare le caratteristiche utilizzative dell'edificio in armonia con l'assetto originario, lasciandone inalterati il volume e la sagoma;
- adeguativi: lasciano inalterato il volume e la sagoma dell'edificio, pur determinando un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
- modificativi: modificano l'assetto edificatorio del lotto attraverso interventi sostitutivi e/o ricompositivi dei volumi edilizi che vi sorgono.

TABELLA DELLA SCALA DEGLI INTERVENTI AMMESSI IN PRESENZA DI P.A.	
<b>INTERVENTI CONSERVATIVI</b>	<p><b>1</b> <u>MANUTENZIONE ORDINARIA</u> Interventi che riguardano le opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti</p>
	<p><b>2</b> <u>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</u> Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Tali opere non possono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. alterare i volumi e le superfici dei singoli manufatti edilizi,</li> <li>II. comportare modifiche nelle destinazioni d'uso</li> </ol>
	<p><b>3</b> <u>RESTAURO CONSERVATIVO</u> Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>I. il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio</li> <li>II. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle destinazioni dell'uso,</li> <li>III. l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio</li> </ol>
<b>INTERVENTI ADEGUATIVI (Non è ammessa la</b>	<p><b>4</b> <u>RISANAMENTO CONSERVATIVO</u> <u>Intervento distributivo orizzontale</u> sull'edificio, con opere che ne rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e quantitative) e l'entità complessiva della SIp.</p>

<u>ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione)</u>	<b>5</b>	<b>ADEGUAMENTO TECNOLOGICO E STRUTTURALE</b> Con opere che rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e qualitative) dell'edificio.
<b>INTERVENTI MODIFICATIVI</b>	<b>6</b>	<b>RICOSTRUZIONE SEMPLICE (PARZIALE O TOTALE)</b> Intervento edilizio con cui si demolisce e si ricostruisce un edificio (o parte di esso) rispettandone la sagoma originaria
	<b>7</b>	<b>RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA</b> Intervento edilizio che rispetta la giacitura originaria dell'edificio, ma ne modifica la sagoma attraverso la ricostruzione parziale o totale
	<b>8</b>	<b>RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA</b> Intervento edilizio che modifica la sagoma e la giacitura originaria dell'edificio attraverso la ricostruzione parziale o totale
	<b>9</b>	<b>DEMOLIZIONE DEFINITIVA</b> Intervento di demolizione senza ricostruzione. La trasformazione conservativa del volume non è consentita se il fabbricato o il manufatto da demolire è abusivo e non è stato condonato.

c. Ogni Piano Attuativo deve mantenere la Slp complessiva esistente.

d. Criteri per l'attuazione degli interventi

d.1 *Sagoma degli edifici*

È vietato:

- modificare la tipologia dei tetti e gli andamenti delle falde, salvo raccordi sulle testate in sostituzione di timpani ciechi;
- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici in vista, abbaini, mansarde, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò sia imposto dalla legge: in tal caso deve essere adottata una soluzione che arrechi il minimo danno al decoro ambientale e all'armonia del disegno architettonico di contesto;
- arretrare le parti superiori degli edifici lungo strada.

È inoltre obbligatorio, a partire dall'intervento di ristrutturazione semplice esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi), quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio;
- trasformare le eventuali coperture piane degli edifici principali in tetti a falde.

Non è consentita la realizzazione di balconi sulla fronte stradale degli edifici; la realizzazione di balconi sulle fronti interne è consentita con sporgenza massima di m. 1,20.

d.2 *Tutela degli elementi architettonici*

Sono sottoposti a specifica tutela gli elementi architettonici di pregio come: pavimentazioni tradizionali, elementi decorativi/architettonici, colonne e pilastri, portali e cancelli, balconi e

ballatoi, loggiati. Tali elementi possono essere catalogati dagli Uffici comunali competenti, che provvedono a comunicarlo ai proprietari.

In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi interventi strettamente intesi al ripristino di forme o motivi originari od all'eliminazione di sovrastrutture ed alterazioni occorse nel tempo;
- sulle facciate di pregio ambientale – paesaggistico o che presentano elementi d'interesse sono ammessi interventi limitati (apertura di finestre o di porte), purché siano coerenti con il disegno architettonico preesistente e si valorizzino gli elementi significativi e qualificanti, architettonici (portali, sovrporte, ecc.) o artistici (edicole, fregi, iscrizioni, lapidi, stemmi e altre decorazioni); è altresì fatto obbligo di eliminare gli elementi dissonanti o modificativi rispetto all'originaria concezione della facciata.

È vietato:

- alterare l'aspetto esterno degli edifici attraverso:
  - l'utilizzo di materiali non tradizionali;
  - la chiusura di balconi, ballatoi e terrazze; per gli edifici aventi tipologia diversa dai fienili, la chiusura di portici e loggiati del Pa, come individuati nelle tavole grafiche allegate può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata;
  - la creazione di soppalchi chiusi od aperti nei porticati e nei loggiati liberi;
- modificare le partiture di facciata ed alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, ecc.) o l'apparato tecnologico;
- rimuovere o manomettere gli elementi singolari – già noti o messi in luce durante l'intervento – di valore storico-artistico o d'interesse tipologico – tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (fontane, pozzi, edicole, scenari, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.);
- realizzare parapetti pieni in muratura o in cemento armato.

È consentito aprire finestre sulle facciate messe in vista dalla demolizione di edifici contigui, rispettando i diritti dei terzi e le norme di RE; le eventuali aperture debbono però armonizzarsi all'estetica dell'edificio, specie se questa ha un carattere unitario.

#### **d.3 Finiture esterne degli edifici**

È obbligatorio adottare, per la tinteggiatura delle facciate, un colore assentito dal Comune sulla base del parere espresso dalla Commissione Paesistica.

- Gli interventi sulle facciate visibili da spazio pubblico debbono concernere l'intera facciata.
- Gli interventi sulle facciate non visibili da spazio pubblico possono riguardare anche porzioni della facciata: in tal caso i successivi interventi debbono adottare materiali e finiture del primo intervento, purché conformi alle prescrizioni delle presenti norme.

#### *d.4 Interventi all'interno degli edifici*

I solai in legno e le volte staticamente validi debbono essere conservati, rimuovendo le eventuali controsoffittature che li nascondono.

#### *d.5 Fabbricati accessori e di servizio*

I fabbricati accessori vistosamente contrastanti con l'ambiente (per funzioni, stato di conservazione, materiali usati, ecc.) debbono essere demoliti in occasione del primo intervento (a partire dalla ristrutturazione semplice) effettuato sull'edificio servito.

#### *d.6 Uso e sistemazione delle aree libere*

- La costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue e all'interno delle subaree d'intervento, è subordinata al preventivo parere della Commissione Paesistica.
- L'obbligo della sistemazione e manutenzione delle aree libere compete ai rispettivi proprietari; nel caso di cortili o spazi comuni, in mancanza di specifici accordi tra gli interessati, l'onere si ripartisce tra i proprietari degli edifici che vi hanno accesso o diritto di passo, in proporzione al volume dei rispettivi edifici.
- È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro subaree adiacenti o subaree con spazi pubblici.
- Gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di percolazione/evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati:
  - alla sistemazione degli spazi con materiali tradizionali o comunque consoni all'ambiente;
  - alla rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con coperture in materiali tradizionali e permeabili e creando, ove possibile, spazi piantumati;
  - all'eliminazione delle recinzioni esistenti;

- alla conservazione delle alberature d'alto fusto (con diametro superiore a 30 cm, misurato ad 1 m da terra); gli alberi eventualmente abbattuti per ragioni fitosanitarie e/o di sicurezza nell'arredo urbano debbono essere sostituiti.
- Sulle pavimentazioni di tipo tradizionale che coprono spazi privati visibili da spazio pubblico sono ammessi soltanto gli interventi intesi alla loro conservazione.
- Le alberature non possono essere abbattute; è comunque ammessa la sostituzione degli alberi ammalorati. La sistemazione complessiva delle aree libere è imposta in tutti i casi di PA.
- Gli interventi di riqualificazione delle aree libere debbono effettuarsi contestualmente alle opere edilizie previste.

#### **d.7 Limitazioni**

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanizzativi ed edilizi, valgono le eventuali limitazioni contenute nella relazione e nelle tavole degli studi idrogeologici di supporto alla redazione del PGT.

### **6. Misure di sistemazione della viabilità interna**

- a. Per il miglioramento della viabilità interna ai NAF, le strade devono essere gestite a senso unico.
- b. I criteri per l'utilizzazione delle strade a senso unico sono articolati, in ordine prioritario, secondo lo schema di riferimento progettuale seguente:
  - Marciapiede di larghezza m. 1 minimo, anche a raso
  - Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
  - Pista ciclabile ove possibile, di larghezza non inferiore a m. 1,5
  - Parcheggi, in linea di larghezza minima m. 2, ove possibile intervallando gli stalli con alberi

### **7. Prescrizioni specifiche**

- a. La valorizzazione dei portali in mattoni e delle lesene sulle facciate degli edifici, nel complessivo rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificato, è obiettivo primario di tutti gli interventi (anche manutentivi).
- b. Le insegne luminose debbono esser poste all'interno della luce del negozio e non a bandiera.
- c. Negli interventi adeguativi e modificativi su interi edifici:
  - non possono essere realizzati portici nelle fronti lungo strada;

- debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio.

d. Tutti i parchi e i giardini annessi a ville sono sottoposti a tutela dal Piano delle Regole e come tali in essi:

- debbono essere salvaguardate le alberature presenti;
- debbono essere salvaguardate le sistemazioni artificiali del terreno originariamente concepite e debbono essere rimossi eventuali dissesti dovuti ad incuria;
- non possono essere eliminati eventuali manufatti ornamentali (scalinate, balaustre, fontane ecc.) e/o statue esistenti.

#### ***8. Condizioni per contributi comunali***

- a. Il Comune, sulla base di apposita delibera di Consiglio comunale, può contribuire a favore di interventi di restauro e risanamento conservativo, con finanziamenti o l'attribuzione di diritti volumetrici in proporzione all'entità degli interventi.
- b. Gli Uffici Comunali competenti verificano i progetti e collaudano le opere, richiedendo inoltre perizie per la stima degli esborsi economici cui contribuire.

## **Art. 29 Aree agricole**

### **1. Definizione**

a. Le aree così azionate sono destinate all'attività agricola, intesa non soltanto come attività produttiva ma anche come attività legata alla salvaguardia del territorio nelle sue componenti idrogeologica, paesaggistica e ambientale – ecologica.

b. Sono individuate sul territorio le seguenti categorie di aree agricole:

- *Aree agricole silvo – pastorali (AG-SILV)*: destinate all'attività agricola, in stretta relazione a un'opportuna gestione del patrimonio boschivo presente. Sono definite dal PGT come aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, ai sensi dell'Art. 10, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.
- *Aree agricole produttive (AG-PROD)*: destinate all'attività agricola di coltivazione e alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi.
- *Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE)*: con funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale del territorio comunale. Sono definite dal PGT come aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, ai sensi dell'Art. 10, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

### **2. Disciplina per le aree agricole silvo – pastorali (AG-SILV)**

a. Per attrezzature ed impianti al servizio dell'attività silvo – pastorale:

- If: 0,03 mc/mq
- Rc: 10%
- H max fabbricati: 3,50 mt.
- Distacchi tra fabbricati: 20 mt.
- Distacchi dal ciglio stradale: 10 mt.

b. Per abitazioni:

- If: 0,02 mc/mq
- Rc: 5%
- H max fabbricati: 3,50 mt.
- Distacchi tra fabbricati residenziali: 20 mt.
- Distacchi dal ciglio stradale: 10 mt.

- Sono consentite solo strade a fondo naturale
- E' ammessa la ristrutturazione senza demolizione delle cascine esistenti

**3. Disciplina per le aree agricole produttive (AG-PROD)**

a. Sono riservate all'attività agricola, alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti per la conduzione dei fondi. Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.).

b. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora si dimostri che le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

c. Gli indici di densità fonciaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- $If=0,06 \text{ mc}/\text{mq}$  su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- $If=0,01 \text{ mc}/\text{mq}$ , con un volume massimo di 300 mc per azienda, su aree boscate, a coltivazioni legnose, a pascolo o a prato permanente
- $If=0,03 \text{ mc}/\text{mq}$  sugli altri terreni agricoli

d. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici. Non possono comunque superare:

- Il rapporto di copertura ( $Rc$ ) del 10% della superficie aziendale;
- Il rapporto di copertura ( $Rc$ ) del 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- Il rapporto di copertura ( $Rc$ ) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre.

e. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

f. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di Slp.

g. Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti:

- Spazi commerciali per la vendita diretta al pubblico, fino a 250 mq di superficie di vendita, all'interno delle aziende agricole
- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, etc.
- Attività ricettive in edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati
- Allevamenti zootecnici, di nuova installazione o in ampliamento, nel rispetto della distanza minima di mt. 200 dalle zone residenziali
- Maneggi e pensioni per cavalli
- Spazi per attività didattiche

Gli utilizzi di cui sopra sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato, a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:

- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche
- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici

**h.** Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici

**i.** Per tutti i tipi di costruzione ammessi, si applicano le seguenti norme:

- H max: mt. 8,50 eccetto silos, serbatoi e d altri impianti tecnici
- Distanza dai fabbricati (Df): pari al doppio del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10
- Distanza dai confini (Dc): pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 10
- Distanza dal ciglio della strada (Ds): mt. 10

**l.** La richiesta di costruzione di nuovi edifici ed attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici colturali (in affitto e/o proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi. Tale relazione dovrà inoltre indicare gli edifici esistenti appartenenti all'azienda e il modo con cui sono utilizzati, sempre al fine di dimostrare la necessità di realizzare le nuove attrezzature o gli ampliamenti richiesti. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno un terzo della base alimentare necessaria all'allevamento.

**m.** Le strade possono essere rivestite in calcestruzzo o terra stabilizzata o asfalto colorato (rosso o verde).

#### **4. Disciplina per le aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale (AG-PAE)**

- a.** Date le caratteristiche paesaggistiche e ambientali di tali aree, è vietata ogni modificazione della morfologia agraria e topografica, nonché della copertura vegetale esistenti: è imposto quindi il mantenimento di viali alberati, filari alberati o macchie boscate, siepi di recinzione ed altri consistenti elementi di verde.
- b.** Sono riservate all'attività agricola prevalente. Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.).
- c.** La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora si dimostri che le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, in ogni caso vincolando l'annessione di nuovi volumi a quelli già esistenti.

### **Art. 30      Aree residenziali in contesti di rilevanza paesaggistica**

#### **1. Definizione**

Sono individuate, con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento, le aree caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali, poste in contesti agricoli e ambientali portatori di valori estetico – percettivi dal punto di vista paesaggistico.

#### **2. Disciplina**

- a.** Gli edifici esistenti ad uso residenziale, come tali accatastati alla data di avvio del procedimento del PGT, rispettano l'indice fondiario e le altezze esistenti.
- b.** Per gli edifici d'epoca costruttiva successiva al 1945 sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, come regolati dalla normativa vigente.
- c.** Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ad esclusione di quelli indicati nella cartografia di Piano con asterisco.
- d.** È ammesso un ampliamento degli edifici in misura del 20% *una tantum*, riferito alla Slp, in contiguità fisica ai corpi di fabbrica esistenti, solo qualora tale possibilità non sia già stata utilizzata sulla base della normativa dei Piani urbanistici generali previgenti.
- e.** Le aree non edificate comprese nei perimetri di azzonamento, devono essere mantenute a giardino privato.

f. Sono vietati i box auto isolati: devono essere realizzati o in interrato o accorpatisi ai volumi esistenti.

### **3. Destinazioni d'uso**

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)
- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato) e Gf. 5.9
- Gf. 6
- Attività primarie (Gf. 7.1 e 7.2), esclusi gli allevamenti intensivi
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.1 e 5.9

## **Art. 31      Aree boscate**

### **1. Definizione**

Sono individuate, con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento, le aree boscate, con le seguenti finalità:

- Conservazione e tutela dell'ambiente seminaturale e naturale
- Mantenimento e sviluppo della connettività ecologica del territorio
- Garantire la stabilità idrogeologica dei versanti morfologici e delle sponde dei corsi d'acqua

### **2. Disciplina**

a. Il PGT tutela il mantenimento e incentiva l'espansione delle macchie boscate esistenti nelle aree a destinazione agricola o libere da altri usi.

b. Le superfici boscate su aree di ripa morfologica non sono soggette a trasformazione urbanistica, in quanto sottoposte a mantenimento e arricchimento della copertura arborea per finalità di stabilità idrogeologica e di connettività ecologica.

## **Art. 32 Aree agro – forestali a carattere strategico**

### **1. Definizione**

Le aree così azionate rivestono carattere strategico in quanto interessate dalla proposta di perimetro del "PLIS della Bevera". Sono definite dal PGT come aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico, ai sensi dell'Art. 10, c. 1 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

La cartografia di azzonamento di Piano distingue in:

- aree a vocazione agricola – produttiva;
- aree a vocazione forestale.

**2. Il PGT tutela la rilevanza paesaggistica prioritaria di tali aree, ai fini della tutela dei luoghi nella prospettiva dell'istituzione definitiva del PLIS. Non sono pertanto consentiti:**

- modifiche sostanziali degli usi del suolo in atto alla data di adozione del PGT: le pratiche agricole non devono alterare la configurazione percettiva ed ecologica dei luoghi, ad esempio installando serre;
- nuovi insediamenti di servizio all'agricoltura a carattere permanente; in particolare non è consentita la realizzazione di edifici in moduli prefabbricati privi di qualità architettonica;
- il taglio definitivo delle superfici boscate esistenti: sono ammessi interventi di manutenzione delle essenze arboree presenti, nonché arricchimento delle superfici con essenze autoctone.

## **Art. 33 Ambito di recupero paesaggistico – fruitivo della "Cava Femar"**

### **1. Definizione**

E' individuato, con apposito segno grafico nelle tavole di azzonamento, l'ambito estrattivo denominato "Cava Femar". L'ambito, posto in un contesto agro - forestale di pregio paesaggistico, è totalmente ricompreso nel territorio perimetrato dalla proposta di "Plis della Bevera": pertanto il PGT prevede una disciplina tesa al recupero paesaggistico dell'ambito estrattivo, nonché la sua valorizzazione fruitiva a fini ludico – sportivi.

### **2. Disciplina**

a. E' previsto un Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, esteso a tutto l'ambito, che espliciti le finalità di recupero dell'ambito e fornisca un quadro progettuale tecnico e temporale degli interventi previsti. Il ricorso al Piano d'ambito è teso inoltre al coinvolgimento di tutti gli attori

istituzionali e non, che abbiano competenze e interessi utili a promuovere un recupero innovativo del sito.

b. L'ambito deve essere sottoposto a interventi di rigenerazione paesaggistica, prediligendo interventi di ingegneria naturalistica, ammettendo:

- modificazioni alla morfologia attuale, al fine di rispondere efficacemente ai temi della sicurezza idrogeologica e delle prestazioni ecologiche del sito;
- riporti di materiali inerti nel rispetto delle normative vigenti.

c. Il PGT ammette l'insediamento di attrezzature a fini ludico - sportivi: in particolare sono ammesse tutte le attività sportive all'aperto, tra cui la realizzazione di una pista per motocross o per mountain bikes. L'insediamento di tali attività deve accompagnarsi a interventi di recupero e di mitigazione paesaggistica da concordare con il Comune, all'interno del Piano Attuativo d'ambito suddetto.

d. Gli interventi eventualmente previsti dal Piano Attuativo d'ambito rispettano i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice territoriale (It): 0,02 mc/mq, per le costruzioni di servizio necessarie alla funzione ricettiva dell'area
- Altezza massima (H max) dei fabbricati: mt. 5,50
- Aree e attrezzature per la pratica sportiva e ludica: sul 70% minimo dell'ambito

### **3. Destinazioni d'uso**

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività del settore primario (Gf. 7.1)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3)
- Attività commerciali (Gf. 5)
- Gf. 6
- Attività agrituristiche (Gf. 7.2)

## Art. 34 Disciplina per la località Colle Sant'Elia

### 1. Definizione

Il PGT individua nella cartografia di azzonamento l'ambito della località Colle Sant'Elia, per la quale prevede la seguente normativa finalizzata a un miglioramento fruitivo e di contesto. Obiettivo per l'ambito è valorizzare le testimonianze storiche (Chiesa di Sant'Elia) presenti, ammettendo inoltre interventi di recupero e di trasformazione nei pressi dell'esistente e inutilizzato edificio (comunale) per il "tiro al piattello", insediando un'offerta ricettiva che amplifichi il richiamo turistico del luogo.

### 2. Disciplina

a. Il PGT prescrive la redazione per l'intero ambito di un Piano Attuativo, di iniziativa pubblica ovvero da parte di operatori privati interessati.

b. Il *Piano Attuativo* deve porsi i seguenti obiettivi:

- valorizzare la Chiesa di Sant'Elia, accentuandone il richiamo visivo in posizione "isolata" e migliorando i coni visuali verso l'edificio dalla strada di accesso, anche attraverso un diradamento mirato del manto boschivo;
- integrare le eventuali nuove costruzioni ammesse all'edificio esistente del "tiro al piattello", con contestuale previsione/sistemazione delle aree a parcheggio;
- valutare gli interventi in stretta relazione alla morfologia del luogo.

c. Vengono attribuiti all'area azzonata a destinazione terziario - ricettivadiritti volumetrici per 1.200 mc, con le seguenti prescrizioni:

- Altezza massima (H max): 6,50 mt., 2 piani
- Facciate in pietra a vista
- Interventi di mitigazione dei nuovi fabbricati, con alberature perimetrali

d.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1): nella misura massima del 15% dei diritti volumetrici (alloggio custode)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

d.2 Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3)
- Attività commerciali (Gf. 5)
- Gf. 6

- Attività legate all'agricoltura (Gf. 7)

f. La realizzazione del PA è vincolata:

- alla contestualizzazione paesaggistica dell'edificio di culto esistente, con demolizione delle superfetazioni di disturbo alla lettura architettonica dell'impianto originario;
- all'attrezzatura di un'area pic - nic nella radura esistente, alla distanza di mt. 20 minimo dall'edificio di culto;
- alla dotazione di un parcheggio per 25 stalli minimo, anche con opere di adeguamento e ampliamento degli spazi esistenti, secondo gli indirizzi previsti dall'Art. 13 delle presenti Norme.

## Art. 35 Disciplina dell'area ricettiva per campeggio turistico

### 1. Definizione

Il PGT individua, nei pressi del bacino idrico "Verde Lago" in Via Bevera, un'area per l'insediamento di una zonaricettiva a campeggio turistico, con il fine di aumentare l'attrattività e la fruibilità turistica del Comune.

### 2. Disciplina

a. L'intervento si attua tramite Piano Attuativo, applicando i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Verde attrezzato e sportivo: 5% minimo del lotto
- Altezza massima (H max) dei fabbricati: mt. 4.

b.1 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività ricettive: Gf 3.4
- Attività del settore primario: Gf 7.1

Tutte le altre destinazioni d'uso non sono ammesse.

b.2 Gli edifici esistenti possono mantenere la funzione in essere o essere trasformati in:

- un alloggio di servizio e uffici, per una Slp massima di 90 mq;
- spazi per sala comune, bar -ristorante;
- servizi igienici, docce e spogliatoi;
- depositi.

c. E' ammessa la sagomatura del terreno, seguendo l'andamento altimetrico di origine ed escludendo opere di contenimento in cemento armato, mediante salti di quota non superiori a ml. 2, per la creazione di piazzole di stazionamento per roulotte, camper e tende.

d. Il Piano Attuativo dovrà essere corredata da "Relazione Paesaggistica", che dimostri il corretto inserimento paesaggistico delle edificazioni ammesse, essendo l'area ricompresa tra le "Aree agro - forestali a carattere strategico".

**3. Termini di salvaguardia**

In caso di non attuazione della destinazione a campeggio turistico, l'ambito azzonato mantiene la sua originaria vocazione di terreno agricolo, nel rispetto della normativa per le "Aree agro - forestali a carattere strategico" contenuta nelle presenti Norme.

## PARTE III

Disciplina dei tessuti urbani consolidati

## **Art. 36 Norme generali per il Tessuto Urbano Residenziale Recente**

### **1. Definizione**

Appartengono al Tessuto Urbano Residenziale Recente (TURR) le aree con edificazioni recenti, realizzate successivamente al 1945. Sono riconoscibili differenti tipologie edilizie, a costituire un continuum urbanizzato disomogeneo: case mono e bifamiliari su lotto indipendente con giardini, case a schiera, edifici plurifamiliari, ecc.

### **2. Destinazioni d'uso**

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1, 3.2 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)
- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato) e Gf. 5.9
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Altre attività commerciali: Gf. 5 tranne Gf. 5.1 e 5.9
- Gf. 6

### **3. Indici e parametri urbanistici**

a. Si prescrivono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice territoriale (It) pertinenziale: 1,20 mc/mq
- Indice territoriale (It) di fabbricazione minimo: 0,60 mc/mq
- Indice territoriale (It) massimo realizzabile: 1,50 mc/mq

- Altezza massima (H max): mt. 10,50 con esclusione delle aree comprese nei Piani Attuativi o oggetto di PdCC per cui l'altezza massima è 7,50 m come indicato al comma 5 e) del presente articolo.

- Rapporto di copertura massimo (RC max): 50%

b. E' ammesso il trasferimento dei diritti volumetrici tramite commercializzazione, in base alla differenza tra quanto effettivamente realizzato sul lotto di proprietà e quanto ammesso dall'indice territoriale pertinenziale. I diritti volumetrici acquisiti tramite il trasferimento con commercializzazione sono utilizzati per realizzare un indice tra quello pertinenziale (1,20 mc/mq) e quello massimo (1,50 mc/mq).

c. I volumi commercializzati devono essere registrati nei Registri Immobiliari.

d. L'utilizzo del trasferimento dei diritti volumetrici con commercializzazione è ammesso per i lotti:

- liberi da edificazioni;
- con abitazioni unifamiliari;
- con abitazioni bifamiliari;
- con "ville a schiera";
- con edifici plurifamiliari.

e. I diritti volumetrici utilizzati oltre l'indice pertinenziale massimo di 1,20 mc/mq pagano gli oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto all'ordinario.

f. In caso di nuove realizzazioni volumetriche sulla base di quanto suddetto i posti auto, qualora non presenti, devono essere realizzati anche sul pregresso, con riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia di parcheggio (L. 122/1989 e successive).

g. I box/posti auto di nuova realizzazione devono essere interrati. Qualora si dimostri di l'impossibilità della realizzazione interrata, i box auto fuori terra devono essere accorpati ai volumi esistenti.

h. Le aree libere da edificazione nel lotto di proprietà devono essere alberate, con messa a dimora di un albero di prima grandezza ogni 100 mq.

i. Sugli edifici esistenti nei lotti edificati e in via di ultimazione e/o costruzione al momento dell'adozione del Piano sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e/o ampliamento e sopralzo, demolizione e costruzione, sino al raggiungimento degli indici massimi sopra elencati.

#### **4. Modalità d'intervento**

a. Titolo abilitativo diretto, convenzionato se richiesto dal Comune.

**b.** Per aree superiori a mq 2.000 è obbligatorio il Piano Attuativo. Il frazionamento delle aree libere, successivo alla data di avvio del procedimento del presente PGT, non rileva ai fini della determinazione della modalità di intervento.

**c.** Sono indicate con specifico simbolo nella "Carta di Azzonamento" aree vincolate ad una convenzione che preveda la contestuale cessione al comune delle aree nel Naf destinate a servizi e garantisca alla proprietà l'edificazione anche nel tempo di quelle comprese nel TURR. Le aree cedute al comune devono essere libere da immobili, oggetti e spianate.

#### **5. Disciplina dei Piani Attuativi**

**a.** I Piani Attuativi rispettano l'indice territoriale pertinenziale di 1,20 mc/mq. Possono acquisire ulteriori diritti volumetrici, fino all'indice territoriale massimo realizzabile di 1,50 mc/mq, da altri lotti disponibili alla commercializzazione degli stessi.

**b.** Sono esclusi dalle disposizioni di cui alla lettera precedente i Piani Attuativi:

- previsti in aree destinate a servizi pubblici e/o d'interesse generale;
- previsti in attuazione agli ambiti di trasformazione.

**c.** Gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai mt. 6. È vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto di 2 a 1, con soggetti di altezza 4 mt. minimo.

**d.** Nei Piani Attuativi è sempre obbligatorio:

- la cessione minima di aree per servizi per 10 mq/abitante, in piani attuativi a destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/abitante, oltre alle monetizzazioni sulla differenza con la quota pro-capite di servizi di progetto da PGT, come da Piano dei Servizi;
- adottare scelte progettuali con adeguate misure, idonee al risparmio idrico e in particolare al recupero e riutilizzo delle acque meteoriche, con riferimento alle disposizioni regionali in materia (R.R. 24/03/2006 e s.m.i.);
- la realizzazione di una fascia di mitigazione costituita da un filare di alberi di prima grandezza, con sesto d'impianto massimo di m 6, sui lati confinanti con aree agricole, boscate o a servizi.

e. Il P.G.T. individua in azzonamento i seguenti Piani Attuativi di completamento del TURR:

- PA 1 "Maglificio", la cui realizzazione è vincolata a:

- demolizione totale dei volumi esistenti e ricostruzione di una slp massima di 800 mq;
- destinazioni ammesse: residenza, commercio e artigianato compatibile con la residenza nella misura globale massima del 20% della slp;
- cessione di sedime per la realizzazione del tratto di via privata posta a est o ad ovest del perimetro di PA, fino a una larghezza di m. 7,50, con carreggiata minima di 3,50 m, parcheggi alberati in linea larghi 2 m intervallati da alberi di seconda grandezza, marciapiede largo 1,50 m. La strada deve essere a senso unico con limite di velocità a 30km/h, per cui è compatibile con la viabilità ciclabile (senza prevedere una corsia specifica).

Nel caso in cui la strada venga realizzata sul lato ovest, i parcheggi devono essere progettati rispettando gli ingressi delle abitazioni esistenti. L'eventuale superficie pubblica utilizzata deve essere monetizzata al prezzo al mq applicato dal Comune per gli espropri.

- standard ceduti nelle misure di norma in funzione delle destinazioni d'uso previste
- Altezza massima 7,50 m
- Rapporto di copertura: massimo 50%

- PA2 "Baraggia"

Il Piano Attuativo deve avere le seguenti caratteristiche:

- La convenzione è unica ma l'attuazione potrà avvenire con due sub ambiti.
- In deroga a quanto previsto al presente articolo, comma 5 d) vengono conteggiate a scomputo standard le aree cedute come parcheggio e verde pubblico, monetizzando solo la quota differenziale rispetto allo standard comunale di progetto (31,430 mq/ab).
- I parcheggi devono essere alberati come da regole del Pgt.
- Indice territoriale: 0,60 mc/mq
- Altezza massima: 7,50 m - Altezza massima al colmo per i tetti a falde: 9,50 m
- Rapporto di copertura: 30%
- Realizzazione della rotatoria su via Varese

- PdCC1 – (ex PA2)

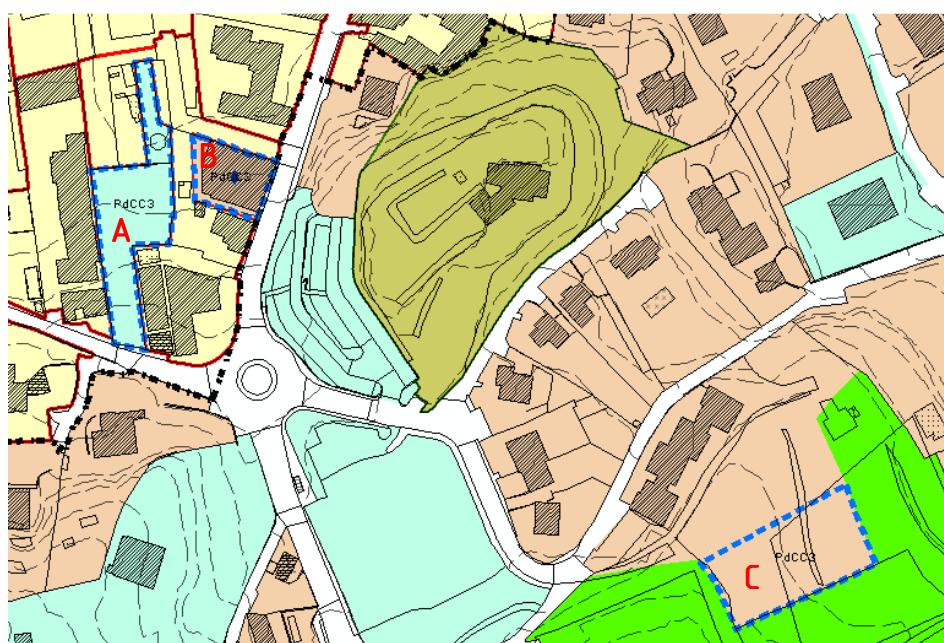
- Destinazione: residenza
- Indice territoriale (It) pertinenziale: 1,20 mc/mq

- Altezza massima: 7,50 m
- Rapporto di copertura massimo: 50%
- Accesso da via Bevera
- Cessione in luogo di standard pari a 10 mq/ab teorico = 150 mc
- Monetizzazione secondo le tariffe comunali dello standard non ceduto, differenziale tra lo standard comunale di Pgt per le zone residenziali e quello ceduto il luogo.

- **PdCC2 – (Segheria)**

- It: 0,60 mc/mq
- Altezza massima: 7,50 m – Altezza massima al colmo per i tetti a falde: 9,50 m
- Rapporto di copertura: 30%
- Obbligo arretramento recinzione di 6 m dal filo stradale per la formazione di parcheggi.

- **PdCC3**



Si compone di 3 lotti di cui:

1. un lotto A ceduto a standard per parcheggio pari a 1.180 mq
2. un lotto B pari a 490 mq con le seguenti prescrizioni:
  - V fisso: 1.200 mc massimo
  - Ab. teorici: 5
  - Altezza massima: 10,50 m compresi i sottotetti

- Destinazione d'uso: residenza e commercio a piano terra
- Distacchi come da norme
- Cessione in luogo di standard residenziali pari a 10 mq/ab teorico: 50 mq
- Cessione standard commerciali come da norme
- I parcheggi pertinenziali e quelli standard potranno essere ricavati nel parcheggio di nuova realizzazione (compreso all'interno del PdCC3) scomputando pro quota il costo di cessione dell'area, spianamento, bonifica e realizzazione del parcheggio.

3. un lotto C azzonato a TURR con le seguenti prescrizioni:

- St: 1.320 mq
- IT= 1,20 mc/mq
- V: 1.584 mc
- Ab.teorici: 11
- Cessione in luogo di standard pari a 10 mq/ab teorico= 110 mc

Nello specifico:

- la proprietà cede gratuitamente i mappali 6494, 6180, 5761, 8223 al comune, realizzando un parcheggio con accesso da via Castagna e da via Butti previa pulizia, spianamento e bonifica dell'area. Il parcheggio sarà asfaltato con cordoli in pietra o cemento e aiuole alberate, secondo un progetto che sarà concordato con il comune e presentato entro 90 giorni dalla pubblicazione della variante sul BURL. La realizzazione dovrà avvenire entro 90 giorni dalla approvazione del progetto. Il costo previsto è di € 112.000, che sarà verificato dall'UTC. Nel caso l'importo delle opere risultasse inferiore la differenza sarà versata dall'operatore al comune. In caso di costo superiore nulla sarà dovuto dal comune all'operatore.
  - il mappale 3613 viene azzonato come TURR a volume massimo definito di mc 1200, con destinazione commerciale al piano terra e residenziale agli altri piani, altezza massima 10,50 compreso eventuali sottotetti, distacchi di norma. In ogni caso sul lato nord dovrà essere lasciato un passaggio pubblico largo m 5 minimo per accesso pedonale e carraio (senso unico) al parcheggio. Nel caso il volume per condizioni geometriche dell'area non sia totalmente realizzabile, nulla sarà dovuto dal comune all'operatore.
- Gli standard per la S commerciale e la quota per la S residenziale (10mq/abitante) possono essere previsti nel parcheggio di cui al comma precedente, pagando la superficie al comune al valore di 70€ /mq e ripagando al comune il relativo costo in modo proporzionale al costo

globale ut sopra. I posti auto pertinenziali possono essere ricavati in interrato o nel parcheggio come i precedenti, alle stesse condizioni. Per ogni posto auto saranno calcolati 21 mq.

- La realizzazione può avvenire solo con PDCC
- i mappali 4678 e 4680 vengono azzonati come TURR

Tutti gli interventi edilizi sono possibili con permesso di costruire convenzionato previa realizzazione del parcheggio nei modi e termini previsti.

## **Art. 37 Verde privato**

### **1. Definizione**

Sono così azzonati i lotti caratterizzati da giardini con presenza diffusa di specie arboree.

### **2. Destinazioni d'uso**

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività primarie (Gf. 7)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1 (esclusi edifici per parcheggi pluripiano)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5
- Gf. 6
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata)

### **3. Indici e parametri urbanistici**

Si prescrivono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice fondiario (If): 0,5 mc/mq
- Altezza massima (H max): esistente
- E' ammesso un ampliamento una tantum degli edifici nella misura del 20%:
  - in accorpamento ai volumi esistenti;
  - nel rispetto del verde esistente;
  - con adeguamento dei posti auto pertinenziali come disciplinato dalla L. 122/1989 e s.m.i.

### **4. Interventi edilizi**

- a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sono ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione. E' vietata la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.
- b. Per gli edifici costruiti successivamente alla data di adozione del presente P.G.T. sono ammessi tutti i tipi di intervento.
- c. E' ammessa la realizzazione di box auto solo in interrato

- d. E' ammesso il recupero a fini residenziali dei sottotetti, senza modifica della sagoma del tetto. Come aperture sono ammessi esclusivamente gli abbaini.
- e. Si prescrive il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei parchi e giardini annessi qualora abbiano valenza storica, paesaggistica e testimoniale, certificata dall'apposizione di vincolo paesaggistico".

## Art. 38 Ville con parco e villini storici

### 1. Definizione

Sono così azzonati i lotti con ville e/o abitazioni monofamiliari, anche di rilevanza storica (edificazione anteriore al 1945).

### 2. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)
- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato) e Gf. 5.9
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.1 e 5.9
- Gf. 6

### 3. Disciplina urbanistica

a. Si individua una superficie fondiaria asservita, ricavata applicando al volume esistente un indice fondiario pari a 0,5 mc/mq.

b. Nell'area restante rispetto alla superficie asservita la proprietà dispone di un indice fondiario massimo di 0,5 mc/mq.

- c.Sull'area di cui alla lett. b, è ammessa la nuova edificazione, come un'unità volumetrica autonoma, non accorpabile all'edificio esistente.
- d.In alternativa alla nuova edificazione, il diritto volumetrico è commerciabile con tutte le aree per le quali le presenti Norme lo prevedano. La compravendita deve essere registrata nei Registri Immobiliari.
- e.Le aree non asservite di proprietà contigue possono essere accorpate ai fini della possibilità di nuova edificazione.
- f.La realizzazione e/o la vendita dei diritti volumetrici suddetti, è vincolata al contestuale restauro e/o risanamento conservativo dell'edificio esistente originario.
- g. Per interventi pari o superiori a 2.000 mc è obbligatorio il Piano Attuativo.
- h. Sui lotti liberi con capacità edificatoria autonoma sono consentiti interventi di nuova edificazione secondo gli stessi indici e parametri dei punti precedenti. La nuova edificazione deve essere concentrata per tutelare le caratteristiche formali e vegetazionali delle aree di pertinenza.

**4. Indici e parametri urbanistici:**

- Altezza massima (H max): 7,50 mt.
- Rapporto di copertura massimo (Rc max) per la nuova edificazione: 50% dell'area di pertinenza

**5. Interventi edilizi**

- a. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo. Per gli edifici realizzati dopo il 1945 il recupero a fini residenziali dei sottotetti è ammesso secondo le Leggi Regionali vigenti, senza modifica della sagoma del tetto. Come aperture sono ammessi solo gli abbaini proporzionati alle finestre delle facciate esistenti con l'esclusione di finestre in falda o terrazzini a tasca.
- b. Per gli edifici costruiti successivamente alla data di adozione del presente PGT sono ammessi tutti i tipi di intervento.
- c. E' ammessa la realizzazione di box auto solo in interrato anche nella superficie fondiaria non asservita al villino esistente
- d. Il recupero a fini residenziali dei sottotetti è ammesso senza modifica della sagoma del tetto. Come aperture sono ammessi esclusivamente gli abbaini.
- e. Si prescrive il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei parchi e giardini annessi qualora abbiano valenza storica, paesaggistica e testimoniale, valutata dalla Commissione Paesaggistica comunale

## **Art. 39 Aree e insediamenti a destinazione produttiva**

### **1. Parametri urbanistici**

- Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura (Rc) max: 65% della Sf
- H max.: 10 mt. all'intradosso
- L'utilizzo di almeno il 50% della copertura per l'installazione di pannelli fotovoltaici genera una premialità del 10% della Slp e del 5% del Rc
- Parcheggi standard: 1 mq/10 mq di Slp;
- Verde: le aree libere interne ai lotti devono essere alberate con 1 essenza d'alto fusto ogni 100 mq minimo

### **2. Destinazioni d'uso**

**a.** Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), solo gli edifici o le unità immobiliari esistenti
- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3), solo:
  - Gf. 3.1, solo se uffici integrati alle attività produttive
  - Gf. 3.5 (magazzinaggio e autotrasporto), 3.6 (logistica) e 3.7 (commercio all'ingrosso)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.1

**b.** Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1), ad esclusione degli edifici o delle unità immobiliari esistenti
- Attività terziarie:
  - Gf. 3.1, ad esclusione degli uffici integrati alle attività produttive
  - Gf. 3.2, 3.3 e 3.4
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5
- Gf. 6
- Attività primarie (Gf. 7)
- Servizi d'interesse generale: Gf. 8.2 (residenza pubblica o convenzionata)

**c.** Per gli edifici dismessi:

- Alla data di adozione del presente PGT, sono ammesse le destinazioni d'uso Gf. 4 e GF. 6 (locali di somministrazione alimenti e bevande, palestre, centri benessere, ecc.)

- Successivamente all'approvazione del PGT, sono ammesse le destinazioni di cui sopra per il 50% massimo della Slp, a condizione che il restante 50% venga mantenuto a destinazione Gf. 2.1 e 2.2 (attività secondarie e artigianato di servizio)
- Devono essere reperiti parcheggi standard nella misura minima del 20% della Slp trasformata. Il permesso di costruire deve essere convenzionato alla realizzazione dei parcheggi.

**d.** Sono destinazioni compatibili:

- le destinazioni integrate all'attività produttiva come uffici e spazi per la vendita diretta dei prodotti per una quota massima di Slp pari al 40% di quella totale (20% per uffici e 20% per vendita diretta massimo)

### **3. Disciplina**

**a.** Sono ammesse le seguenti ripartizioni percentuali di funzioni insediabili nell'unità locale:

- 50% minimo di Slp per spazi dedicati alla produzione;
- 50% massimo di Slp per spazi integrati di logistica e magazzinaggio;
- 20% massimo di Slp per terziario direzionale integrato (Gf. 3);
- 20% massimo di Slp per la vendita diretta dei prodotti dell'unità locale (Gf. 2.1)

**b.** Sono ammessi:

- la ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, con una percentuale per esposizione e vendita diretta come alla lettera precedente;
- il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica.

**c.** I piani interrati/seminterrati destinati a parcheggi, magazzino, depositi, sala posa ecc., senza permanenza di persone, non computano nella Slp

**d.** Gli impianti tecnologici possono superare l'H max se compresi nell'involucro, spiccato dal perimetro del lotto all'H di mt. 2,5 con inclinazione di 30°

**e.** Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi

**f.** Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione globale, devono dotarsi della quota minima di parcheggi a standard del 20% della Slp complessiva.

**g.** Gli interventi per superfici fondiarie superiori a 5.000 mq sono obbligatoriamente soggetti a intervento con Piano Attuativo (P.A.)

**h.** Per le attività la cui produzione superi i limiti del Piano di Azzonamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore, da concordare con gli uffici comunali e le autorità ambientali e sanitarie competenti.

## Art. 40 Aree e insediamenti a destinazione terziaria

### 1. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
  - Gf. 3.1, 3.2 e 3.3, tra cui:
    - Terziario amministrativo
    - Banche: sono ammessi a piano terra solo accesso e sportello bancomat; gli uffici e le sportellerie devono essere localizzate ai piani
    - Uffici assicurativi e d'intermediazione finanziaria
    - Centri servizi
    - Spazi espositivi
    - Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale convenzionati
    - Scuole private non convenzionate
    - Centri e laboratori di ricerca e analisi
  - Gf. 3.4: attività ricettive, esclusi i motel
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività commerciali: Gf. 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4; escluse quelle per la vendita di beni alimentari
- Gf. 6
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie: Gf. 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 e 5.9

### 2. Indici e parametri urbanistici

- Indice territoriale (It): 1,50 mc/mq
- Rc: 50% massimo

- Altezza massima (H max): mt. 12
- Le aree a servizi degli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate in loco. I parcheggi devono essere per l'80% in interrato, in copertura o in edifici dedicati

3. Gli edifici esistenti che mutano destinazione verso quella terziaria, possono realizzare le aree a servizi nella misura del 50%.

**4. Prescrizioni per l'ambito "Ex Grand Hotel Prealpi/Istituto Piccoli di Padre Beccaro"**

a. L'ambito individuato al confine con Saltrio si pone l'obiettivo prioritario del recupero fruitivo del complesso edificato.

b. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività assistenziali e sanitarie, ricettivo anche specializzato per tipo di utenza, servizi in genere.

b. Gli interventi non possono usufruire di ulteriori volumetrie rispetto alle esistenti. È ammessa la demolizione con ricostruzione con la riduzione della slp del 20%

- Nel caso di ristrutturazione è necessario titolo abilitativo diretto, nella forma del Permesso di Costruire, qualora si limitino alla ristrutturazione con recupero dei volumi esistenti (senza demolizione e ricostruzione).
- Nel caso di demolizione e ricostruzione Piano Attuativo

## Art. 41 Insediamenti di attività commerciali

### 1. Definizioni

Le tipologie di insediamenti per attività commerciali sono definite dalla tabella seguente:

Classificazione delle attività di commercio al dettaglio per Comuni con meno di 10.000 abitanti	
1. (Gf5.1)	<b>Esercizi commerciali di vicinato (EdV)</b> , aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
2. (Gf5.2)	<b>Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)</b> , aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
3. (Gf5.3)	<b>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)</b> , aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
4. (Gf5.4)	---
5. (Gf5.5)	<b>Grandi Strutture di vendita (GS)</b> aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
6. (Gf5.6)	<b>Centro commerciale (CC)</b> : una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
7. (Gf5.7)	<b>Parco commerciale (PC)</b> : 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. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
8. (Gf5.8)	<b>Distretto del commercio</b> : si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovra comunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.  <b>(Gf5.8.1) Distretto urbano del commercio (DUC)</b> : il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune

	(Gf5.8.2) <i>Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD)</i> : il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
9. (Gf5.9)	<p><b>Negozi storici:</b> si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• negozi storici di rilievo regionale;</li> <li>• negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).</li> </ul>

## 2. Prescrizioni particolari

È ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettività, anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.

## 3. Localizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nelle aree da sottoporre a tutela

Al fine di garantire la sostenibilità sociale, ambientale e di viabilità delle attività di somministrazione a forte impatto attrattivo e assicurare l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la sicurezza stradale, la tutela della salute e della quiete dei residenti, come previsto dalle norme regionali e statali, il rilascio delle autorizzazioni, per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è disciplinato dai Criteri comunali relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni e di quelli relativi al trasferimento di sede dei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

## 4. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

a. Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a

verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati, e messe a tal fine a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT e alle medesime condizioni di cui sopra.

b. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito, oltre agli esercizi di vicinato, sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

## Art. 42 Disciplina per il recupero dei sottotetti a fini abitativi

### 1. Ambiti di esclusione

a. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, con le seguenti esclusioni (art.65 LR 12/2005):

- i sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo che siano ricavabili senza modifica della sagoma del tetto
- i sottotetti originati da interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, con istanza presentata successivamente all'adozione del presente Piano delle Regole, nel rispetto di quanto previsto dalla L.r. 12/2005 e s.m.i.

### 2. Disciplina

a. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista per la zona in cui è previsto l'intervento.

b. Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'Art. 9 DM 1444/1968

c. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, in particolare la realizzazione di abbaini e finestre in falda, sono sottoposti all'esame della Commissione Paesaggistica, anche sulla base delle "Classi di sensibilità paesaggistica" di cui all'Art. 48 delle presenti Norme.

d. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali,

debitamente accatastati, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità. A tal fine:

- il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, dovrà essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (Slp x 3,00) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto dovrà avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50).

e. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per il titolo abilitativo richiesta motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

### **3. Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione**

a. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare:

- un'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare non inferiore a m. 2,40, e dei singoli locali non inferiore a m. 2,40, con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m. 1,50.
- un'altezza media ponderale non inferiore a m. 2,10 per locali di servizio (stanze da bagno, servizi igienici, lavanderia, deposito, spogliatoi, guardaroba, corridoi, ripostigli e simili).

b. Inclinazione delle falde di copertura del tetto compresa tra il 30% e il 40%.

### **4. Definizione di "abbaino"**

a. Anche ai fini dell'applicazione della normativa riguardante il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si definisce *abbaino*: "la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono".

b. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

c. Non è consentita in ogni caso la realizzazione di abbaini in serie, o di abbaini con finestre continue. Sono ammessi abbaini tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale si intende realizzarne.

- d. L'aeroilluminazione può essere integrata con l'apertura di abbaini e/o finestre in falda, ove ammesso, nella misura minima necessaria al soddisfacimento del rapporto aeroilluminante. I locali d'abitazione devono in ogni caso rispettare il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal vigente "Regolamento comunale d'igiene" (R.C.I.), mentre i locali di servizio, esclusi servizi igienici, posti di cottura, lavanderie, ripostigli quand'anche collegati a vani oggetto di recupero abitativo, rispettano i requisiti stabiliti dal "Regolamento comunale d'igiene" (R.C.I.).
- e. Il colmo dell'abbaino non deve superare il colmo del tetto.
- f. Non sono ammesse nei NAF le finestre e le tasche con balcone in falda del tetto.
- g. Per quanto riguarda le altezze interne si fa riferimento alla normativa regionale.

## PARTE IV

# Disciplina vincolistica e di tutela del Piano

## **Art. 43 Fasce di rispetto**

### **1. Definizione**

Le tavole del Piano delle Regole individuano, a mezzo di fasce di rispetto, le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, salvo disposizioni di legge più restrittive di carattere sovraordinato o speciale, le previsioni seguenti.

### **2. Tipologie**

a. Le **fasce di rispetto stradale** sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

b. Le **fasce di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per tracciati ciclopedonali o viari. Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti da norme speciali (Reg. regionale 9 novembre 2006, n. 6 e s.m.i.) ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Slp degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art. 338 T.U.LL.SS. e s.m.i., e Reg. regionale 9 novembre 2006, n. 6 e s.m.i.

c. Nelle **fasce interessate da elettrodotti** ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone. Su dette aree

nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto. Il presente PGT, in assenza di dati aggiornati riguardo le "aree di prima approssimazione" ai sensi della normativa vigente, la cui individuazione e misurazione è compito dell'ente gestore delle linee, individua delle "fasce di salvaguardia" nelle quali ogni nuovo intervento è vincolato alla verifica dei campi elettromagnetici presenti.

d. Nelle **fasce di rispetto delle ferrovie** non sono ammesse costruzioni, salvo deroga dell'ente gestore.

e. Le **fasce di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile** immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte dallo studio idrogeologico allegato al Piano. Le costruzioni, che alla data dell'adozione del PGT si trovavano del tutto o in parte nell'ambito territoriale di tali fasce, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene definito (su parere di detti organi tecnici) se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, come definite e individuate dallo studio idrogeologico allegato al Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.r. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

f. Le **fasce di rispetto dei depuratori** sono fasce urbanistiche di inedificabilità, pari a ml. 100 dal confine di pertinenza degli impianti, come previste e regolamentate dal Decreto Interministeriale del 4 febbraio 1977.

### 3. Utilizzi

a. Le fasce di rispetto sono aree inedificabili; sono individuate nelle tavole di PGT. I volumi ricavabili possono essere accorpati nei lotti adiacenti con destinazione compatibile con l'intervento.

b. Sono ammessi:

- Recinzioni verdi o eventualmente in rete
- Forestazione, come previsto dall'Art. 15 "Conservazione e implementazione del verde" delle presenti Norme
- Costruzioni temporanee, come definite all'Art. 23 delle presenti norme

c. Le altezze sono definite e autorizzate dall'Ente gestore del manufatto che genera la fascia di rispetto, se compatibili con leggi e regolamenti

## Art. 44 Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche

### 1. Definizione

Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse:

- geomorfologico;
- naturalistico;
- agrario tradizionale;
- di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale

### 2. Individuazione

Sono aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico:

- Le "Aree agro – forestali a carattere strategico", tutelate nella prospettiva dell'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (Plis) della Bevera
- Le "Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale" e le "Aree agricole silvo – pastorali"

- L'Ambito di valorizzazione delle cave storiche di Viggù
- Le aree ricomprese nel Sito transfrontaliero UNESCO "Monte San Giorgio", in territorio italiano per la parte riconosciuta come "core zone", individuata dalla cartografia di Piano sulla base delle indicazioni del dossier di adesione

### **3. Disciplina**

Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico seguono la normativa prevista nelle presenti Norme per i rispettivi azzonamenti di appartenenza.

### **4. Disciplina paesaggistica sovraordinata di riferimento**

- a. Il PGT recepisce tutte le indicazioni riguardo le aree appartenenti alla "core zone" del sito UNESCO "Monte San Giorgio", come riportate nel dossier di adesione al sito, qualora siano aggiuntive e migliorative rispetto a quanto già previsto dalla norma di azzonamento del Piano delle Regole. Il Comune predisponde per la parte del Sito di propria competenza un apposito "Piano di Gestione".
- b. Su tutto il territorio comunale insiste il vincolo paesaggistico ex D.M. 21 giugno 1969, ad esclusione dell' "Ambito di elevata naturalità" individuato dal Piano Territoriale Regionale (ex art. 17 del PPR) della Lombardia.
- c. L' "Ambito di elevata naturalità", previsto ai sensi dell'art. 17 PPR del PTR Lombardia, viene individuato nel territorio comunale mantenendo quale suo limite inferiore l'isoipsa dei 600 mt.
- d. Qualora nel territorio comunale si rilevassero fenomeni concreti e/o potenziali di "degrado paesaggistico", le necessarie valutazioni da parte degli uffici comunali competenti dovranno tenere a riferimento i seguenti documenti costitutivi del PTR della Lombardia:
  - l'Art. 28 della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale (PPR);
  - la Parte IV degli Indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

## **Art. 45 Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

### **1.Definizione**

a. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

b. Sono tutte le aree individuate al successivo comma 2 del presente Articolo

### **2.Individuazione**

Il PGT individua le seguenti "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- Le aree boscate, normate dall'Art. 31
- Le aree boscate e agricole strategiche, per le quali è previsto l'inserimento nel "PLIS della Bevera"
- Le "Aree agricole di rilevanza paesaggistica e ambientale"
- Aree ricadenti alla classe IV della fattibilità geologica di Piano, come riportate anche nella "Carta dei vincoli"
- L'ambito di valorizzazione delle cave storiche di Viggiù
- L'ambito di recupero paesaggistico - fruttivo della "cava Femar"

## **Art. 46 Ambito di valorizzazione delle cave storiche di Viggìù**

### **1. Definizione**

L'ambito ricomprende le aree poste lungo il versante meridionale del Colle Sant'Elia, a ridosso (a ovest) del nucleo di antica formazione (NAF), che denotano il contesto storicamente caratterizzato dall'estrazione della nota "pietra di Viggìù".

### **2. Finalità e strumenti di pianificazione**

a. Considerata l'importanza culturale e paesaggistica legata alla presenza di permanenze della memoria e dell'identità collettive (le cave e i sentieri d'accesso), il PGT promuove la formazione di un *Piano Attuativo* da parte del Comune, con il fine primario della valorizzazione del sito attraverso:

- la tutela e la valorizzazione degli aspetti di naturalità;
- l'incentivo all'attività agro – silvo – pastorale, in armonia con la conservazione degli elementi storici dell'antica attività estrattiva;
- la rivitalizzazione complessiva dell'ambito in chiave didattica e fruitiva, nella forma del "Museo delle cave storiche di Viggìù", ammettendo anche la realizzazione di piccole strutture ricettive e l'attivazione di progetti culturali negli ex ambiti di cava;
- un programma di gestione che esponga l'effettiva dotazione di servizi e quella auspicata, il livello di infrastrutturazione (presente e necessario) nonché il grado di fruizione turistica previsti;
- la creazione di percorsi protetti interni agli ambienti di cavatura.

b. Oltre a costituire un servizio funzionale alla conduzione dei fondi, i tracciati poderali e i tratturi possono devono essere privilegiati quali percorsi per la valorizzazione didattica e culturale degli antichi ambiti estrattivi. Il PGT ammette l'adeguamento del reticolo poderale esistente in funzione di esigenze pratiche (progettuali) per favorire la fruizione turistica. La creazione di nuove percorsi e gli interventi di modifica della rete idrogeologica minore sono consentiti, fatte salve le vigenti norme in materia.

### **3. Destinazioni d'uso**

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1): limitatamente all'abitazione dell'imprenditore e/o dei dipendenti delle aziende agricole e/o agrituristiche attive
- Attività ricettive: Gf 3.4
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Attività del settore primario:
  - Gf 7.1: non è consentita la formazione di allevamenti intensivi e l'esercizio della zootecnia è limitato agli allevamenti esistenti, per i quali non è ammesso alcun ampliamento.
  - Gf 7.2, attività agrituristiche: esclusivamente se esistenti o insediate in edifici esistenti
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

**b.** Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività secondarie (Gf. 2)
- Attività terziarie (Gf. 3)
- Attività commerciali (Gf. 5)
- Gf. 6

#### **4.Indici e parametri urbanistici**

**a.** Per le costruzioni di servizio necessarie alla funzione ricettiva dell'area, esclusivamente se previste dal Piano Attuativo suddetto:

- Indice fondiario (If): 0,1 mc/mq
- Altezza massima (H max) dei fabbricati: mt. 5,50.

**b.** Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, si rispettano gli indici e le altezze esistenti.

## **Art. 47 Rete Ecologica Comunale (REC)**

### **1. Definizioni**

- a.** La Rete Ecologica Comunale (REC) è uno schema di definizione strutturale dell'assetto ecologico locale, inteso come l'insieme degli ambiti per i quali sono identificate le strategie di riferimento mirate a interventi di tutela e di riqualificazione. Contribuisce, in sinergia alle disposizioni di tutela e valorizzazione del paesaggio, alla caratterizzazione dello stesso.
- b.** La REC recepisce e definisce con maggior dettaglio gli schemi di Rete Ecologica Regionale (RER) e di Rete Ecologica Provinciale (REP). La migliore definizione della REC considera pertanto anche i fattori di relazione ecologici a scala vasta.
- c.** La definizione dell'assetto ecologico a livello locale, come descritto nell'elaborato cartografico della Rete Ecologica Comunale allegato al Piano dei Servizi, prevede:
  - 1. il riconoscimento degli elementi costitutivi,
  - 2. l'individuazione dello schema spaziale rispondente alle finalità fondamentali di tutela, valorizzazione e riequilibrio dell'assetto ecologico locale
  - 3. l'indicazione dei fattori potenzialmente critici legati alle scelte sulle trasformazioni.
- d.** Il PGT individua i seguenti elementi di composizione della REC:
  - 1. Nodo primario**
  - 2. Nodo secondario**
  - 3. Corridoio**
  - 4. Varco**
  - 5. Zona di riqualificazione ecologica**
  - 6. Elemento di criticità**
  - 7. Area di supporto.**

### **2. Obiettivi**

- a.** Lo schema di REC viene assunto ai fini della valutazione di tutti i processi di pianificazione territoriale (conservazione, valorizzazione, trasformazione, ecc.), per una corretta gestione degli ecosistemi, delle risorse naturali e della biodiversità caratterizzanti il Comune.

**b.** Gli obiettivi specifici della REC sono:

- fornire un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, all'interno di uno scenario ecosistemico di riferimento per valutare i fattori del territorio governato;
- fornire indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati al mantenimento degli equilibri ambientali;
- fornire alla pianificazione attuativa comunale e intercomunale un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico e ecosistemico, nonché delle opportunità di individuare azioni ambientalmente compatibili, in particolare per possibili compensazioni ambientali;
- fornire alle autorità ambientali di livello provinciale impegnate nei processi di VAS uno strumento coerente per gli scenari ambientali di medio periodo da assumere come riferimento;
- fornire agli uffici responsabili delle espressione di pareri per procedure di VIA uno strumento coerente per le valutazioni sui singoli progetti, e di indirizzo motivato delle azioni compensate;
- fornire ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione elementi per poter meglio governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica attinenti il territorio governato.

### **3. *Disciplina***

Per la disciplina di cui al presente articolo si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, di raccordo alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **Art. 48 Classi di sensibilità paesaggistica**

Il PGT definisce e individua con apposita cartografia 5 classi di sensibilità paesaggistica.

### **1. Classe di sensibilità "Molto bassa"**

#### **a. Descrizione**

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale. Le destinazioni d'uso produttive sono preponderanti, con piccoli lotti interstiziali liberi o residenziali e la presenza di direttive della mobilità anche a valenza sovracomunale.

#### **b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata" o "Molto elevata".

### **2. Classe di sensibilità "Bassa"**

#### **a. Descrizione**

Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarietà con le classi di sensibilità paesaggistica maggiore per quanto concerne i caratteri ecologici.

#### **b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con ambiti di maggior sensibilità.

### **3. Classe di sensibilità "Media"**

#### **3.1. Allo stato di fatto**

#### **a. Descrizione**

Settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche importanti, in relazione diretta con ambiti di sensibilità paesaggistica maggiori. Possono essere rilevanti per aspetti di percezione (coni visuali) nonché di connettività ecologica (fasce ecotonali).

#### **b. Indirizzi paesaggistici**

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione.

### **3.2. Allo stato potenziale: descrizione**

- a. Laddove, pur in presenza di valori paesaggistici di modesta rilevanza (attribuibili anche a una classe "bassa") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.), esprimano potenzialità di qualificazione del paesaggio
- b. Laddove siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti, ecc.) che prefigurino per il contesto un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici

### **4. Classe di sensibilità "Elevata"**

#### **a. Descrizione**

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo e di relazione ambientale intrinseca. Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati.

Rientrano nella Classe:

- Complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale oppure ricompresi all'interno dei parchi territoriali:
  - le aree agricole e boscate del territorio vocate ad essere inserite nel perimetro del "Plis della Bevera";
  - i nuclei residenziali storici o comunque in relazione diretta con le aree di cui al punto precedente.
- Fasce boscate con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica
- Aree adiacenti a quelle suddette o in rapporto diretto a quelle di classe "Molto elevata", suscettibili di particolari prescrizioni compensative o perequative.

#### **b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi devono esser tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, con interventi di:

1. Qualificazione del tessuto urbanizzato
2. Mitigazione nei confronti delle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico
3. Potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale.

## **5. Classe di sensibilità "Molto elevata"**

### **a. Descrizione**

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali. Hanno una fondamentale funzione per l'identità e/o l'assetto ecologico locali, anche a livello sovracomunale.

Rientrano nella Classe:

- L'ambito di valorizzazione delle cave storiche di Viggìù
- Il settore dei rilievi "Colle Sant'Elia – Monte Orsa – Monte Pravello", interessati dalla *core zone* del Sito Unesco transfrontaliero "Monte San Giorgio" e dalla presenza delle testimonianze della "Linea difensiva Cadorna"

### **b. Indirizzi paesaggistici**

Gli interventi saranno anzitutto tesi al mantenimento e all'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica.

Non sono ammessi interventi urbanistici che alterino la qualità percettiva, storico-monumentale ed ecologica di tali ambiti.