

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI VANZAGHELLO

---

**P.G.T.**

---

COOP. ARCH: G.1- Novara - Piazzale Lombardia 8 Tel. 0321.455°90 - Fax 457548  
Giovanni Gramegna

---

PIANO DELLE REGOLE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

ADOTTATO CON

DELIBERA C.C. n.                      del                      esecutiva il

Autenticazioni:

## **Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.G.T.**

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio del Comune Vanzaghello, sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

Il Piano persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a titolo edilizio abilitativo.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al PGT, in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali e regionali, contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei P.G.T.

Il PGT fa propri i contenuti del “Regolamento per la posa in opera di cartelli o strutture pubblicitarie in zona G del Consorzio del Parco Lombardo della Valle del Ticino” anche all'interno del perimetro I.C. e i contenuti del “Piano di Azione per l'energia sostenibile nel Parco del Ticino”, con l'obiettivo di integrare, per quanto necessario ed utile, il proprio Regolamento Edilizio.

Il titolo edilizio abilitativo in deroga alle prescrizioni del presente Piano relative ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Il territorio del Comune di Vanzaghello, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, è classificato in aree di intervento, in funzione degli indirizzi e degli obiettivi del Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai criteri, ai tipi ed ai modi di progetto e di intervento specifico.

Le sole previsioni di PGT non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto trascritto o adeguata garanzia fedejussoria, a realizzarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Ove nell'applicazione delle prescrizioni di Piano si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche, prevale il contenuto delle norme;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è vincolante il contenuto della tavola a scala di maggiore dettaglio.

## **Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- lo studio particolareggiato per le aree del Centro Storico, per la promozione e lo sviluppo degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
- tavola R1: Le aree di intervento - scala 1:5.000
- tavola R2: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: Categorie di intervento – scala 1:1.000
- tavola R3: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: indirizzi di progetto – elementi di pregio – scala 1:1.000
- tavola R4: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: indirizzi di progetto – elementi in contrasto – scala 1:1.000
- tavola R5: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: superfici recuperabili alla destinazione residenziale – scala 1:1.000
- tavola R6: aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario: interventi realizzabili a mezzo di P.I.I. o P.d.R. – scala 1:1.000
- Norme Tecniche di Attuazione

## **Cap. I – PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE: INDICI URBANISTICI E EDILIZI**

I parametri di trasformazione si articolano in:

- parametri o indici urbanistici:

- 1) Area normativa;
- 2) Superficie Territoriale;
- 3) Superficie fondiaria;
- 4) Indice di densità edilizia territoriale;
- 5) Indice di densità edilizia fondiaria;
- 6) Indice di utilizzazione territoriale;
- 7) Indice di utilizzazione fondiaria;
- 8) Indice medio di superficie abitativa;
- 9) Capacità insediativa residenziale di Piano;
- 10) Destinazione d'uso;
- 11) Area di pertinenza.
- 12) Posto auto

- i parametri od indici edilizi:

- 1) Superficie utile lorda;
- 2) Superficie utile netta;
- 3) Superficie coperta;
- 4) Rapporto di copertura;
- 5) Altezza dei fabbricati;
- 6) Altezza virtuale;
- 7) soppresso;
- 8) Volume virtuale;
- 9) soppresso;
- 10) S.u.n. potenziale;
- 11) Distanza dai confini;
- 12) Distanza fra i fabbricati e dalle pareti finestrate;
- 13) Distanza dalle strade;
- 14) Piano abitabile;
- 15) Numero dei piani della costruzione;
- 16) Parete finestrata;
- 17) Area urbanizzata;
- 18) Pertinenze e fabbricati accessori;
- 19) Sottotetti
- 20) Basso fabbricato;
- 21) Allineamenti;
- 22) Requisiti di qualità e relative agevolazioni

### **Art. 3 – INDICI URBANISTICI**

1) Area normativa

Parte del territorio, graficamente individuata nella tavole di Piano, dove gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi sono disciplinati dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee e coerenti agli obiettivi delineati

2) Superficie Territoriale;

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq.), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

3) Superficie fondiaria;

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq.), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.

4) Indice di densità edilizia territoriale;

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq.).

5) Indice di densità edilizia fondiaria;

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $I_f = V/Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq.)

6) Indice di utilizzazione territoriale;

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile netta edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $U_t = S_{un}/St$ ): rappresenta il numero di metri quadri di Superficie netta edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq.)

7) Indice di utilizzazione fondiaria;

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile netta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $U_f = S_{un}/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadri di Superficie netta edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq.)

8) Indice medio di superficie abitativa

Superficie utile netta residenziale che compete mediamente ad ogni abitante insediato od insediabile. Il valore medio per Vanzaghello è stabilito nella misura di 40 mq.; tale indice è applicato per il calcolo della capacità insediativa del Piano e la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi.

9) Capacità insediativa residenziale del Piano

Si definisce capacità insediativa residenziale (cui debbono essere commisurate le relative aree a standard) la quantità di popolazione teorica insediabile nell'area e/o nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa, per ogni unità di popolazione corrisponde l'indice medio di superfici abitativa di cui al punto precedente.

Ai fini della determinazione della superficie utile netta residenziale si fa riferimento alla superficie utile abitabile di cui all'art. 3 del D.M.10.05.1977: determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

#### 10) Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività previste ed ammesse nell'area normativa considerata.

La destinazione d'uso di un immobile esistente è quella legittimamente in atto. Nel caso l'immobile non sia utilizzato, si farà riferimento al relativo titolo edilizio abilitativo o, in assenza, al certificato catastale.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere autorizzate ed indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo titolo edilizio abilitativo devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme e del vigente Regolamento Edilizio.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a titolo edilizio abilitativo sono soggetti, rispettivamente, al medesimo titolo edilizio abilitativo o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 (centocinquanta) metri quadrati, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi. Sono soggetti, in ogni caso, a preventiva comunicazione.

Sono fatte salve le previsioni del D. Lgs n. 42/2004 che vieta, per i beni culturali, usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso autorizzate è incluso in tutte le convenzioni, negli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo edilizio abilitativo e negli stessi permessi di costruire.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo edilizio abilitativo. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni (amministrative e penali) previste dalla legislazione vigente.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate in sette classi di attività:

10.1) **Residenza:** sono comprese nella residenza gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte e sottotetti non agibili, autorimesse singole o collettive e parcheggi con le relative aree di manovra, locali tecnici, ed altri spazi, anche di uso comune, quali androni di ingresso, vani scala, depositi, ecc.

10.2) **Attività turistico-ricettive:** alberghi, pensioni, locande, B&B, ostelli e relative pertinenze.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n.), uffici ed attività complementari di commercio, ristorazione, cultura, svago e servizio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

10.3) **Attività commerciali e relative pertinenze:**

Sono le attività di:

a) commercio al dettaglio: art. 4 del D.L. 114/98: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita,

b) commercio all'ingrosso (art. 4 D.L. 114/98);

- c) commercio al dettaglio su area pubblica (art. 27 D.L. 114/98);
- d) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);
- e) servizi agli utenti automobilisti quali autolavaggio anche a self-service, ferma restando l'autosufficienza per i consumi idrici.

Comprendono le attività para commerciali: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

Sono ammesse le attività accessorie quali la residenza del custode o del titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n. e, comunque, in misura non superiore al 50% della S.u.n. dell'esercizio), uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, ecc.

#### 10.4) Attività terziarie e relative pertinenze:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.)
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione terziaria e, comunque, non superiore a 120 mq.).

#### 10.5) Attività produttive e relative pertinenze:

- a) artigianato di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, agli automezzi (eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio con tipologia unità di vicinato e superficie di vendita non superiore a 150 mq.)
- b) attività industriali ed artigianato di produzione;
- c) depositi al coperto o all'aperto;
- d) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);
- e) servizio di ristorazione ricadente nella tipologia di mensa aziendale con possibilità di utilizzo da parte di altri avventori, previa convenzione fra aziende;

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione artigianale od al 30% della S.u.n. a destinazione industriale e, comunque, non superiore a 120 mq.), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale ed integrati nell'unità produttiva.

#### 10.6) Servizi:

- a) attrezzature per l'istruzione;
- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici ed attrezzature per il culto, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero, aree per il commercio su area pubblica, ecc.;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e intrattenimenti temporanei.  
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di somministrazione di alimentari e bevande e vendita di generi vari mediante strutture mobili o aperte (anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici e relativi servizi, di livello comunale od intercomunale (pozzi dell'acquedotto, depuratore, discariche, ecc.);
- f) aree cimiteriali;
- g) aree attrezzate per lo spettacolo viaggiante.

#### 10.7) Attività agricole

Comprendono: le attrezzature ed i fabbricati a servizio delle aziende agricole e, in particolare delle attività di coltivazione e/o di allevamento; le attività di agriturismo e gli alloggi agrituristici.

#### 11) Area di pertinenza

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali e fondiari.

Ai fini della verifica di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici l'area necessaria a soddisfare gli indici urbanistici previsti per quella zona dal P.G.T. vigente.

#### 12) Posto auto

Superficie libera di dimensione adatta alla sosta di autoveicoli (mt. 2,50 x mt. 5,00).

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o completamento di lotti già edificati in area residenziale, che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, per ogni nuova unità immobiliare debbono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico, esterne alla recinzione e con accesso dalla pubblica via, nella misura di due posti auto. Nel caso che per ragioni tecniche pregresse non fosse possibile il rilascio di parcheggi di uso pubblico accessibili dalla pubblica via, è possibile ricorrere alla monetizzazione di dette aree applicando il valore unitario del costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.



## **Art. 4 – INDICI EDILIZI**

### 1) Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra, misurata al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici.

Sono esclusi dal computo della Superficie lorda:

- porticati pubblici e privati;
- logge e terrazzi;
- volumi tecnici emergenti dalle coperture;
- tettoie e pensiline aperte;
- aggetti di carattere strutturale ed ornamentale;
- vani scala di uso comune e vani ascensori;
- superfici interrato, non abitabili od agibili con permanenza continua di persone (con altezza massima interna di metri 2,50); superfici semi interrato (limitatamente alla superficie coperta dell'edificio principale), non abitabili od agibili senza permanenza continua di persone, con altezza interna minore di metri 2,50 ed emergenti dal terreno, alla quota dell'intradosso della soletta di copertura, per non più metri 1,50;
- cantine, ripostigli, depositi e lavanderie anche esterne, non abitabili o agibili senza permanenza continua di persone e con altezza massima interna di metri 2,40 e purché realizzati nel rispetto estetico degli edifici principali;
- autorimesse, nei limiti di 1 mq ogni 10 mc.
- sottotetti adibiti a soffitta, con altezza media ponderata non superiore a metri 1,80 e con rapporto aero illuminante non superiore a 1/20 della superficie di pavimento;
- superfici a veranda di architetture biologiche e bioclimatiche nei limiti del 20% della Superficie utile lorda dell'alloggio.

### 2) Superficie utile netta;

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq.) è la somma delle superfici "abitabili" utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio.

### 3) Superficie coperta;

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq.), della proiezione orizzontale dell'intero corpo di costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione; solo l'eccedenza oltre il limite sopra citato va considerata come superficie coperta.

### 4) Rapporto di copertura;

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $R_c = S_c/S_f$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

### 5) Altezza dei fabbricati

Si misura dal livello del marciapiede all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (per residenza e terziario). In mancanza di marciapiede l'altezza verrà misurata a partire dalla quota strada antistante aumentata di cm 15. Se la quota del piano di campagna esistente nell'area di intervento è maggiore di cm. 15 della quota strada

antistante l'altezza è misurata dalla quota piano di campagna. Per gli edifici con copertura a capanna l'altezza della costruzione è determinata come somma tra l'altezza all'estradosso dell'ultimo solaio e l'altezza media del piano di copertura inclinata accessibile.

Per gli edifici industriali l'altezza sarà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento.

6)  $H_v$  = altezza virtuale

L'altezza virtuale di metri 3,75 è l'altezza utilizzata per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 e per il calcolo degli oneri relativi al titolo edilizio abilitativo.

7) soppresso

8)  $V_v$  = Volume virtuale

Quantità virtuale ricavata moltiplicando le  $S_{un}$  per l'altezza virtuale. La volumetria virtuale è utilizzata per il calcolo delle superfici da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 e per il calcolo degli oneri relativi al titolo edilizio abilitativo .

9) soppresso

10) Superficie utile netta potenziale

La Superficie utile netta potenziale esprime la massima quota edificatoria assegnata con  $U_t$  o  $I_t$  alla superficie dei lotti classificati come area di trasformazione edilizia ed urbanistica dal Piano; tali quote potenziali debbono essere realizzate all'interno delle Superfici fondiariae e/o delle aree di concentrazione dell'edificabilità con riferimento all'indice fondiario di zona.

11) Distanza dai confini ( $D_c$ )

Tutte le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

La distanza dai confini (come la distanza fra i fabbricati ( $D$ ), dalle pareti finestrate ( $D_f$ ) e dalle strade ( $D_s$ ) è misurata a ribaltamento.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; **in** caso di aggetto oltre i mt. 1,50 va aggiunta alla distanza prevista l'eccedenza del manufatto oltre i mt. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

In assenza di convenzione tra le proprietà interessate la nuova costruzione è ammessa sul confine di proprietà unicamente:

- in caso di costruzione contemporanea su lotti contigui di edifici con la stessa sagoma in confine, con rilascio contestuale dei due permessi di costruire;
- in caso di costruzioni in totale aderenza di edifici esistenti;
- in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo e/o di titolo edilizio abilitativo convenzionato nelle aree di espansione con progettazione piano volumetrica che garantisca una corretta soluzione architettonica degli attacchi tra gli edifici;
- in caso di costruzione di pertinenze ed edifici accessori ad un solo piano, con altezza esterna  $\leq$  cm. 250, esclusivamente ad uso autorimesse private, centrali termiche, servizi igienici, legnaie, depositi attrezzi, porticati, ecc.).

In ogni caso gli elaborati grafici di progetto, al fine di assicurare una corretta soluzione architettonica dell'intervento, devono indicare la sagoma del fabbricato a confine.

12) Distanza fra i fabbricati (D) e dalle pareti finestrate (Df)

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore a m. 10,00.

Le pertinenze (autorimesse private, centrali termiche, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni ecc.) fino a m 2,50 di altezza esterna non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.

Per le pertinenze distaccate ed esterne al fabbricato principale, è prescritta in ogni caso una distanza minima da pareti finestrate di metri 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dalle presenti norme e, in particolare all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.P.E, P.d.R., P.L. o P.I.I.) con previsioni piano volumetriche.

13) Distanza dalle strade (Ds)

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatte salve le eccezioni di cui ai commi seguenti, le distanze minime dai confini stradali, esistenti e in progetto, sono definite in:

- ml.5,00 per strade con larghezza  $\leq$  ml.7,00
- ml.7,50 per strade con larghezza  $>$  ml.7,00 e  $<$  ml.15,00
- ml.10,00 per strade con larghezza  $\geq$  ml.15,00.

Nelle aree residenziali esistenti gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici circostanti anche non contigui od a quelli preesistenti sullo stesso lotto; potrà essere anche consentita la fabbricazione continua lungo le fronti stradali nel solo caso di ampliamento di edifici esistenti a filo strada, su lotti inseriti tra edifici preesistenti a filo strada e con testate sui confini laterali.

Saranno ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti soltanto nel caso di intervento urbanistico preventivo e/o nelle aree a titolo edilizio abilitativo convenzionato con previsione piano volumetrica o in conformità a specifiche prescrizioni normative di Piano.

14) Piano agibile

Si considera piano abitabile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano che preveda, per destinazione d'uso, permanenza continua di persone.

15) Numero dei piani della costruzione;

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili compresi quelli formati da sottotetti o da piani seminterrati od interrati che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi gli eventuali soppalchi.

16) Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione ed aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

17) Area urbanizzata

E' un'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria come definite dalle leggi vigenti; tra queste:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) rete di distribuzione idrica e per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) impianti di pubblica illuminazione.

#### 18) Pertinenze e fabbricati accessori

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse che, pur concorrendo alla formazione di superficie coperta, non costituiscono volume, nè superficie lorda o netta di pavimento, se legati da vincolo pertinenziale e se realizzati nei limiti massimi di 1 mq. ogni 10 mc.;
- ripostigli e lavanderie;
- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle aree degli insediamenti storici e di carattere ambientale e documentario e nelle aree di nuovo impianto, i fabbricati accessori staccati dal corpo principale sono consentiti, se previsti in strumenti urbanistici esecutivi o negli sviluppi progettuali di Piano o se realizzati in conformità alle norme specifiche di zona.

Nelle altre aree, quando abbiano le caratteristiche di basso fabbricato, possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o lungo i confini con proprietà private. Quando la loro altezza, all'estradosso ed al colmo della copertura, sia maggiore o uguale a ml. 2,50 debbono essere verificate e rispettate le distanze dalle pareti finestrate e dai confini.

Detti fabbricati possono essere realizzati a confine con strade e spazi pubblici esclusivamente nel caso di allineamento preesistente degli edifici circostanti e/o di quelli sullo stesso lotto. Debbono essere realizzati in muratura faccia a vista od intonacata o in struttura di legno. Sono vietati i prefabbricati in lamiera metallica a vista.

#### 19) Sottotetti.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Negli edifici esistenti i sottotetti, legittimamente realizzati, possono essere recuperati alla residenza e/o alle destinazioni ammesse con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e con le seguenti limitazioni:

a) tipologia casa uni-bi familiare: anche se non collegati all'alloggio sottostante ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché:

- siano compresi nel computo della S.u.n.,
- l'intervento sia realizzato nei limiti di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,454 mq./mq.);
- siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto.
- le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00.

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.

b) nelle altre tipologie edilizie:

- siano compresi nel computo della S.u.n.,
- l'intervento sia realizzato con il consenso degli altri proprietari del fabbricato e nei limiti di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,454 mq./mq.);
- siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto;
- siano funzionalmente collegati all'alloggio sottostante e non autonomamente cedibili;
- le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00.
- l'intervento sia armonicamente inserito nel contesto e rispetti i caratteri architettonici dell'edificio.

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.

20) Basso fabbricato.

Costruzione destinata ad usi pertinenziali ed annessi alla residenza, quali ricovero per auto ed attrezzi, tettoie e porticati, aventi una altezza massima inferiore a ml. 2,50, misurata sul punto più alto della copertura.

21) Allineamenti.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione l'Amministrazione Comunale può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PGT senza ricorrere a Strumenti urbanistici esecutivi.

Le strade pubbliche, le strade vicinali, le strade consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di PGT, dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6,00.

La mezzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.

Agli incroci stradali ogni costruzione, (comprese le recinzioni ed i muri di sostegno), deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente lato minimo di m 3,00 ciascuno.

La parte esterna alla costruzione ed alla recinzione concorre alla determinazione delle superfici da cedere a norma del presente Piano.

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 5,00. Ove ciò non sia possibile, possono essere autorizzate distanze inferiori purché il cancello sia munito di apparecchiature con comando a distanza.

22) Requisiti di qualità per insediamenti residenziali, terziari e commerciali di nuova costruzione e relative agevolazioni espresse in riduzione percentuale degli oneri relativi al titolo edilizio abilitativo.

A) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A+, con consumi energetici fino a 15 Kwh/mq per anno  
riduzione 25%

B) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A, con consumi energetici fino a 30 Kwh/mq per anno  
riduzione 15%

C) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe B, con consumi energetici fino a 50 Kwh/mq per anno  
riduzione 5%

D) l'intervento prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:  
 $V = S.n.r./40 \times 60l/giorno \times 15 \text{ giorni}$  riduzione 10%

- irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:  
 $V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$  riduzione 5%

la realizzazione di vasche di dimensione inferiori determina agevolazioni in proporzione

E) L'intervento assicura una superficie permeabile del lotto maggiore del 50% per le destinazioni residenziali e del 30% per le destinazioni industriali e commerciali: agevolazione 2% ogni 5 punti percentuali di superficie permeabile superiore al 50% o 30% con un massimo di riduzione 5%

- F) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di "coperture verdi" e almeno il 10% delle superfici delle pareti perimetrali come "pareti verdi" riduzione 10%
- G) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di aree a parcheggio alberate (con la posa di un albero di alto fusto ogni 4 posti auto) e la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche riduzione 5%
- H) l'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:
- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:  
 $V = n. \text{ servizi igienici} \times 120 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$  riduzione 10%
  - irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:  
 $V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$  riduzione 5%
- la realizzazione di vasche di dimensione inferiori determina agevolazioni in proporzione

## **Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT**

Il PGT si attua per mezzo di intervento preventivo (con Piani attuativi) o attraverso intervento diretti (con titolo edilizio abilitativo) nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni di Piano, indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Ove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore.

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PGT ed il progetto edilizio.

Gli interventi preventivi possono essere d'iniziativa pubblica o privata e comprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio, il Comune promuove la formazione ed i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro, possono presentare al Comune Programmi Integrati di Intervento ai sensi del titolo VI, Capo I della L.R. 11 marzo 2005, n. 12

D'intesa con gli enti e le amministrazioni competenti sulle opere, il Comune può promuovere la formazione di "Programmi di riabilitazione urbana" di cui all'art. 27 della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

Al fine di realizzare interventi complessi di trasformazione urbana in attuazione del Piano vigente (anche a mezzo di accordi di programma), il Comune può costituire Società per azioni (Società di Trasformazione Urbana: art. 120 D. Lgs. 267/2000 – Testo Unico Enti Locali). La partecipazione al capitale sociale è aperta a Regione, Provincia, Enti istituzionali e privati, questi ultimi da individuare tramite gara di evidenza pubblica.

Ogni intervento diretto che non possa essere realizzato senza titolo abilitativo, è subordinato al rilascio di specifico titolo edilizio abilitativo in conformità alle norme di legge vigenti in materia.

Nei lotti liberi e negli ambiti soggetti a piano attuativo, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme, il titolo edilizio abilitativo è subordinato all'assoggettamento all'uso pubblico (o alla cessione a semplice richiesta del Comune) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, alla cessione di aree di compensazione e valorizzazione ambientale nella misura indicata per ciascuna zona o ambito o singolo intervento e definita dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario.

Salvo diversa indicazione del Piano dei Servizi, le aree a standard debbono essere prevalentemente destinate a parcheggi, a verde pubblico, a verde naturale e di arredo.

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standard non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi o la ridotta dimensione del lotto, la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione totale o parziale delle aree e fino alla misura del 20% della superficie del lotto.

La capacità edificatoria è definita dalla applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale relativo al solo lotto edificabile (pari a 0,22 mq./mq. nelle aree residenziali, a 0,52 mq./mq. nelle aree industriali ed a 0,34 mq./mq. nelle zone terziarie, commerciali e turistico ricettive) ove la proprietà interessata non aderisca volontariamente alla perequazione urbanistica nel rispetto delle norme del Piano:

- a) nei lotti liberi delle zone B di completamento;
- b) nelle aree industriali esistenti e di completamento per interventi "una tantum" di ampliamento o nuova costruzione di Superficie lorda inferiore a mq. 1.000;
- c) nelle zone di completamento a destinazione commerciale o terziaria e turistico ricettiva.

Nelle zone in cui è prescritto l'intervento preventivo, il titolo edilizio abilitativo è subordinato all'approvazione definitiva del piano attuativo; in dette zone il titolo edilizio abilitativo è altresì subordinato alle condizioni previste dalla convenzione relativa.

Quando l'intervento è soggetto a Piano attuativo, gli indici territoriali e fondiari indicati per ciascuna area di PGT definiscono le aree destinate alla edificazione e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione e valorizzazione ambientale; devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativi e/o a corrispondere i relativi oneri.

In ogni modo necessario presupposto per il rilascio del titolo edilizio abilitativo è l'esistenza o l'impegno ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché l'impegno alla cessione delle aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondarie e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale attinenti l'intero Piano attuativo.

I Piani attuativi, salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale;
- b) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale;
- c) gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione previsti ed ammessi;
- d) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotte;
- e) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico e privati;
- f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi con il coinvolgimento dei proprietari delle aree a specifica destinazione e dei proprietari delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale correlate, nel rispetto dei rapporti indicati nelle norme specifiche di Piano;
- g) il piano di gestione, che definisca soggetti (ed oneri) per la gestione delle opere di cui al punto d).

Con la formazione del Piano attuativo debbono inoltre essere individuate, con riferimento all'indice di utilizzazione fondiario dell'ambito, le superfici fondiarie destinate ad accogliere le S.u.n. generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale.

Le stesse superfici fondiarie non utilizzate, in tutto od in parte, per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori, sono cedute gratuitamente al Comune il quale ne disporrà al fine di:

- favorire la cessione delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica;
- in subordine, acquisire le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori correlati alle singole superfici fondiarie.

I Piani attuativi debbono essere corredati da specifica convenzione per disciplinare quanto richiesto dalle leggi vigenti; in particolare gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano.



La convenzione dovrà essere sottoscritta dalle proprietà interessate prima di sottoporla all'esame del Consiglio Comunale.

La convenzione relativa ha validità massima di 10 anni; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste debbono essere realizzate, per lotti funzionali, contestualmente alla utilizzazione edificatoria delle aree o, comunque, entro i termini previsti dalla convenzione. Per questo, la convenzione stessa deve prevedere congrua fidejussione (pari al costo di costruzione delle opere da realizzare comprensivo di IVA e maggiorato del 20%).

Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare dovranno essere messe a disposizione della Pubblica Amministrazione contestualmente alla approvazione della convenzione.

Con i Piani attuativi possono essere promosse organiche soluzioni planovolumetriche che possono comportare tra gli edifici previsti e dagli spazi pubblici distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone.

Nei Piani attuativi l'indice fondiario è assunto come indice medio.

Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio può variare, in più o in meno, nella misura massima del 20%.

In caso di inerzia da parte dei proprietari ed al fine di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano entro i termini temporali di validità dello stesso, il Comune potrà rilasciare, in aree urbanizzate o con l'impegno della proprietà ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame, permessi di costruire convenzionati che rispettino il progetto urbanistico di coordinamento allegato alle presenti Norme e relativo a ciascun ambito.

Il progetto urbanistico di coordinamento, infatti, è una proposta progettuale relativa agli ambiti di trasformazione che, con adeguati sviluppi piano volumetrici e la individuazione e localizzazione delle aree destinate alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, consente, in alternativa alla formazione del Piano di lottizzazione, una attuazione ed articolazione degli ambiti di trasformazione in unità di intervento o sub ambiti o stralci funzionali, da attuarsi a mezzo di Permessi di costruire convenzionati.

Il progetto urbanistico di coordinamento consente, inoltre, all'Amministrazione Comunale, qualora intendesse anticipare l'attuazione degli interventi pubblici, di acquisire gratuitamente (mediante convenzione che assicuri alle proprietà cedenti l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, verde ed attrezzature pubbliche o di interesse generale).

La sua attuazione a mezzo di permessi di costruire convenzionati è comunque subordinata:

- a) alla approvazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nell'ambito di intervento;
- b) alla verifica, d'intesa con i competenti uffici comunali e tramite tracciamento dell'intero ambito, del rispetto delle indicazioni quantitative e qualitative relative alle opere di urbanizzazione primaria (per le quali appare comunque indispensabile la stesura da parte dei proponenti e l'approvazione da parte dell'amministrazione di un progetto di massima esteso all'intero ambito) e secondaria e alle opere di trasformazione dei singoli lotti edificabili;
- c) alla stipula della convenzione nel rispetto di quanto previsto e prescritto nel presente articolo, con l'impegno, in particolare:
  - c.1) alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;

- c.2) al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comunque correlati alla massima edificazione del lotto;
- c.3) alla gestione diretta delle opere di urbanizzazione correlate al singolo intervento ed alla partecipazione alla gestione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno poste a carico delle proprietà a Piano d'ambito totalmente attuato.

Nell'attuazione per stralci delle unità di intervento e dei singoli lotti edificabili sono naturalmente ammessi, su proposta delle proprietà interessate, lievi e motivati scostamenti dalle indicazioni planivolumetriche del progetto di coordinamento, comunque subordinati alla approvazione dell'Amministrazione comunale.

Con l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria tutte le proprietà interessate, anche se non hanno realizzato totalmente o parzialmente gli interventi di trasformazione edilizia di competenza, sono tenute a partecipare, per le quote di competenza, agli oneri di gestione relativi alle opere assoggettate all'uso pubblico e non trasferite alla proprietà del Comune.

## **Art. 6 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il trasferimento di superficie utile o volume edificabile fra aree a diversa destinazione d'uso ed anche fra aree non contermini, è ammesso nelle zone agricole e nelle aree ove è specificamente previsto dalle presenti norme con l'applicazione del principio della perequazione urbanistica.

Il trasferimento di superficie utile o volume edificabile fra aree con identica destinazione d'uso ed anche fra aree non contermini, è sempre ammesso purché gli indici di fabbricabilità e/o di utilizzazione fondiaria della zona o comparto di attuazione risulti contenuto entro una maggiorazione massima del 20% e che le aree a standard siano complessivamente garantite.

Ogni progetto presentato per il rilascio del permesso di costruire dovrà esattamente individuare, anche catastalmente, l'area di pertinenza dell'edificio in progetto che, in caso di adesione al principio della perequazione, è intesa come superficie di compensazione e valorizzazione ambientale e come superficie territoriale e fondiaria utilizzata per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione e del rapporto di copertura.

Le aree di pertinenza, catastalmente individuate, relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nei casi, previsti dal Piano, di ampliamenti e/o completamenti o nel caso di utilizzazione parziale degli indici per gli interventi realizzati dopo l'adozione o l'approvazione del Piano.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione che non comportino alterazione degli involucri esistenti o che si limitino alla realizzazione di volumi e/o superfici pertinenziali nei limiti di cui all'art. 4 punto 18 delle presenti norme.

## **Art. 7 – I TIPI D’INTERVENTO**

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione sono definiti dall’art. 31 della legge 457/78, dall’art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e dal DPR 6 giugno 2001 n.380, aggiornato dal D.Lgs n.301 del 2002 e s.m.i.

Ai fini delle presenti norme i tipi di intervento previsti sono:

a) Manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono di ordinaria manutenzione gli interventi su un edificio esistente che, senza modificarne:

- le dimensioni plano volumetriche;
- l’aspetto esterno;

riguardano:

- la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture interne ed esterne;
- le opere necessarie a conservare le strutture, a mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici idrici, elettrici, termici, anche con sostituzione parziale o totale delle reti;

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti a titolo abilitativo; fanno eccezione gli immobili sottoposti ai vincoli del DLgs 42/2004 e s.m.i.

b) Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per consolidare, rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

c) Restauro e risanamento conservativo:

Interventi 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 esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell’uso, l’eliminazione degli elementi estranei all’organismo edilizio originario, la sostituzione delle parti degradate, il consolidamento e l’integrazione degli elementi strutturali, anche con nuove organizzazioni distributive nel rispetto degli elementi di valore dell’impianto originario e con la sostituzione degli elementi interni ed esterni degradati con elementi congruenti con i caratteri degli edifici.

Il restauro e risanamento conservativo deve essere finalizzato:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato, dei suoi valori, anche mediante l’eliminazione delle aggiunte storicamente false e l’inserimento di accessori ed impianti, così da recuperare l’uso;
- alla valorizzazione della costruzione mediante un complesso di operazioni volte a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti;
- alla conservazione, al recupero ed alla ricomposizione di reperti, di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli.

Con il restauro e risanamento conservativo sono, quindi, ammessi:

- a) ripristino e consolidamento statico, ricostruzioni e/o sostituzioni di parti degradate, ripristino di aperture, chiusure, elementi preesistenti, con rifacimento di eventuali parti crollate, purché siano rispettati i caratteri originari ed il posizionamento preesistente;
- b) la modifica delle distribuzioni interne per l'adeguamento alle mutate condizioni d'uso, nella salvaguardia e valorizzazione di ambienti di pregio originari e parti comuni (scale, androni, saloni, ecc.);
- c) eventuali e limitate nuove aperture, in asse e proporzione con le aperture superiori e/o inferiori e ove ciò non determini alterazione dell'assetto compositivo e tipologico tipico delle facciate
- d) l'inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici e di volumi tecnici purché ricompresi nella sagoma plano-volumetrica dell'edificio.

Salvo il caso di dimostrato diverso raggiungimento degli obiettivi sopra indicati, non sono generalmente ammessi:

- a) l'impovertimento dell'apparato decorativo esterno ed interno e dei manufatti di interesse tipologico e documentario;
- b) la sostituzione o l'alterazione di elementi strutturali originari con altre tipologie
- c) la realizzazione di nuovi orizzontamenti che non siano sostitutivi dei precedenti o di quelli crollati, e non ne mantengano i caratteri originari e non siano assimilati a soppalco;
- d) le alterazioni dei prospetti, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e colmo delle coperture, la formazione di nuove aperture in muri portanti, ove questi siano elementi di caratterizzazione delle tipologia e della testimonianza storico-artistica;
- e) le alterazioni volumetriche e della sagoma degli edifici;
- f) le alterazioni delle pertinenze scoperte, nei casi di corti e giardini.

d) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono:

- d1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- d2) la demolizione e la ricostruzione parziale o totale nel rispetto delle dimensioni preesistenti con riferimento alle Superfici lorde, misurate al netto delle murature perimetrali.

Ai fini delle presenti norme e con esclusivo riferimento agli edifici compresi nelle aree del Centro Storico, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono articolati in:

d1) ristrutturazione edilizia leggera: si riferisce ad interventi da compiersi su edifici che per caratteristiche morfologiche e localizzazione concorrono al mantenimento o al rafforzamento dell'impianto tipologico e ambientale del contesto urbano.

Tali interventi, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, compresa la modifica delle quote di orizzontamento, devono rispettare l'impianto tipologico originario ed ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio, del contesto ambientale e della tradizione locale.

Sono previsti ed ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo:

- d1.1) il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali, con il ripristino delle condizioni precedenti per le parti in contrasto;
- d1.2) la modifica delle aperture con la chiusura delle preesistenti e la formazione di nuove aperture di tipo e dimensione tradizionale, in asse e in proporzione con le aperture dei piani inferiori o superiori;
- d1.3) modifiche dell'assetto planimetrico interno, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari;
- d1.4) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi, impianti igienico-sanitari) senza modifica dei volumi e della sagoma dell'edificio;
- d1.5) la chiusura di corpi aperti di porticati, loggiati, locali accessori e rustici, da effettuare con la valorizzazione dei caratteri architettonici originari;
- d1.6) contenuti ampliamenti volumetrici, anche con la modifica degli orizzontamenti esistenti, per garantire l'adeguamento delle altezze minime di metri 2,70, con una sopraelevazione complessiva non superiore a metri 1,00, anche ai fini del recupero dell'eventuale sottotetto, che deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale e altezza di imposta della copertura minore od uguale a metri 2,20 o superiore, solo se preesistente.

Ai fini del recupero funzionale di edifici o porzioni di edifici dimessi di originaria destinazione agricola con carattere documentario e/o con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale e/o che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero, totale o parziale, alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali, nel rispetto e con la valorizzazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio e del contesto ambientale, gli interventi di ristrutturazione sono ammessi alla condizione che siano reperiti spazi di parcheggio privato in quantità non inferiore a 1mq. di area a parcheggio ogni 3 mq. di S.l. in termini aggiuntivi alle superfici esistenti e sono distinti in:

- d1.A) : gli interventi volti a mantenere e valorizzare tutti gli elementi formali, architettonici e decorativi con caratteristiche di emergenza architettonica e monumentale. Per tali interventi sono consentite opere di:
  - a. consolidamento e ripristino di elementi strutturali
  - b. formazione e/o completamento di muri perimetrali con l'inserimento o modifica delle aperture preesistenti di tipo e dimensione tradizionale, in asse ed in proporzione con le aperture dei piani superiori o inferiori
  - c. modifica dell'assetto planimetrico interno
  - d. inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scala, corridoi, impianti igienico-sanitari, ecc.) purchè contenuti nella sagoma plani-volumetrica dell'edificio
  - e. chiusura di corpi aperti o loggiati con la valorizzazione dei caratteri architettonici originari.
- d1.B) : gli interventi volti a mantenere e valorizzare gli elementi formali, architettonici e decorativi presenti. Per tali interventi sono consentite opere di:
  - f. consolidamento, ripristino ed integrazione degli elementi strutturali verticali ed orizzontali

- g. formazione o completamento dei muri perimetrali con modifica delle aperture esistenti e la creazione di nuove aperture di tipo e dimensione tradizionale in armonia con le preesistenti
- h. modifica dell'assetto planimetrico interno anche con l'aggregazione e la scomposizione di unità immobiliari
- i. modifica delle partizioni interne
- j. inserimento di volumi tecnici e distributivi con la minor alterazione possibile dell'assetto delle facciate e dei tetti visibili da spazio pubblico
- k. chiusura di corpi aperti o loggiati con valorizzazione dei caratteri architettonici originari.

d1.C) : gli interventi volti a recuperare il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri paesistico ambientali del centro storico con opere di:

- l. consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali, verticali ed orizzontali
- m. modifiche delle aperture con la chiusura delle preesistenti e la formazione di nuove aperture di tipo e dimensione tradizionale in armonia con quelle esistenti
- n. modifica dell'assetto planimetrico interno anche con l'aggregazione e la scomposizione di unità immobiliari
- o. inserimenti di volumi tecnici e distributivi
- p. chiusura di corpi aperti
- q. contenuti ampliamenti volumetrici anche con la modifica degli orizzontamenti esistenti per garantire l'adeguamento delle altezze minime residenziali di m.2,70.

d2) Ristrutturazione edilizia pesante: si riferisce ad interventi da compiersi su edifici che per caratteristiche tipologiche, morfologiche e architettoniche presentano elementi di evidente contrasto rispetto al contesto ambientale ed alla tradizione locale. Gli interventi potranno dar luogo ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e la tradizione locale.

Quando gli interventi previsti ed ammessi sono finalizzati alla realizzazione di organismi edilizi che prevedano la modifica significativa della sagoma degli edifici o la modifica dell'impianto urbanistico preesistente, gli interventi sono subordinati alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Ai fini del recupero funzionale di edifici o porzioni di edifici dimessi di originaria destinazione agricola con valore documentario nullo o profondamente alterato e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero, totale o parziale, alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali, gli interventi di ristrutturazione sono ammessi alla condizione che siano reperiti spazi di parcheggio privato in quantità non inferiore a 1mq. di area a parcheggio ogni 3 mq. di S.l. in termini aggiuntivi alle superfici esistenti:

d2.A) - per tali interventi sono consentite opere di:

- r. demolizione e ricostruzione nel rispetto delle dimensioni preesistenti con riferimento alle S.l., misurate al netto delle murature perimetrali;
- s. contenuti ampliamenti volumetrici anche con la modifica degli orizzontamenti esistenti per garantire l'adeguamento delle altezze minime residenziali di m.2,70.

- t. formazione di un organismo edilizio in tutto od in parte diverso da quello preesistente ma che per impianto edilizio, forme compositive delle facciate, materiali usati, tipologia, forma e colore dei singoli elementi dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale e la tradizione locale.

e) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Tale intervento è realizzato a mezzo di Piano attuativo, nei limiti delle S.l. preesistenti e nel rispetto dei restanti parametri urbanistici medi del comparto.

f) sostituzione edilizia: interventi che prevedono la demolizione e la contestuale ricostruzione di organismi edilizi anche diversi da quello originario ed anche in siti diversi e specificamente indicati dal Piano, nei limiti delle S.l. preesistenti e nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici dell'area. Tale intervento non è ammesso per gli edifici di pregio, anche di impianto rurale da valorizzare.

L'intervento di sostituzione edilizia è assimilato ad intervento di nuova costruzione ai fini della applicazione della Legge 122/89.

g) completamento: interventi rivolti alla realizzazione di ampliamenti e/o sopraelevazioni, disciplinati dalle presenti norme- Con riferimento alle aree del centro Storico le norme sono correlate a specifiche prescrizioni grafiche relative alla sagoma, alle Superfici coperte ed alle Superfici utili lorde ed alle altezze massime, in relazione all'area in cui tali interventi sono previsti ed ammessi.

h) nuovo impianto: interventi rivolti alla realizzazione di nuovi fabbricati su aree non edificate, disciplinati dalle presenti norme. Con riferimento alle aree del centro Storico le norme sono correlate a prescrizioni grafiche di indirizzo relative alla sagoma, alle Superfici coperte, alle Superfici lorde ed alle altezze massime, in relazione all'area in cui tali interventi sono previsti ed ammessi.

Tali interventi sono realizzati a mezzo di piani attuativi, necessari ai fini della ripartizione dei diritti edificatori tra le proprietà interessate nell'ambito del comparto di intervento.

i) nuova costruzione: interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono, comunque, da considerarsi tali: la costruzione di manufatti edilizi fuori ed entro terra ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente; gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria; la realizzazione di infrastrutture ed impianti; gli interventi pertinenziali (magazzini, autorimesse e, in genere, bassi fabbricati) che comportino la trasformazione permanente del suolo inedificato.

l) modifiche ed integrazioni del patrimonio edilizio esistente:

1.1) Sopralzo: gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici (lorde o nette o accessorie) aggiuntive in innalzamento di un edificio esistente, senza aumento della Superficie coperta.

1.2) ampliamento edilizio ed urbanistico: gli interventi rivolti alla realizzazione di superfici (lorde o nette o accessorie) aggiuntive di un edificio esistente all'interno di un lotto già edificato, in allargamento e/o con la realizzazione di corpi staccati dal fabbricato preesistente, nel rispetto dei limiti e/o degli indici ammessi dal Piano.

Non è considerato ampliamento la realizzazione di "cappotti" o rivestimenti esterni alle facciate, realizzati lo scopo di favorire il risparmio energetico ed il migliore uso del patrimonio edilizio esistente.



1.3) demolizione: gli interventi volti a rimuovere, del tutto od in parte, edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

1.4) Ricostruzione: si tratta di interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti. Tale interventi possono comportare la realizzazione di organismi edilizi anche diversi da quelli preesistenti a condizione che non vengano superati i limiti di Superfici lorda e di distanza preesistenti e nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici dell'area.

## **Cap. II – NORME GENERALI E SPECIALI**

### **Art. 8 – DECORO DELL'AMBIENTE URBANO**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, così come i lotti liberi nelle aree a prevalente destinazione residenziale, vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, recinzioni, pavimentazioni, giardini ed aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Lungo le strade pubbliche e nelle aree di proprietà comunale, di norma, è vietata la posa di nuovi cartelli o impianti finalizzati alla diffusione di messaggi pubblicitari, eccetto quelli temporanei emessi da autorità giudiziaria, dalla pubblica amministrazione e, a seguito di incidenti o di calamità, dalle aziende o Enti erogatori di pubblici servizi. Eventuali nuove installazioni dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione del Paesaggio.

Le nuove insegne di esercizio sono, di norma e preferibilmente, ammesse all'interno del disegno delle vetrine o con decorazione murale, evitando insegne luminose al neon. Eventuali diverse risoluzioni dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione del Paesaggio.

In edifici destinati a funzioni di carattere industriale, commerciale e direzionale possono essere installate nuove insegne o marchi di fabbrica, oltre che sulle facciate, anche sul tetto o su pensiline, e le stesse saranno intese come parti integranti del disegno architettonico dell'edificio. Le insegne montate su supporto proprio o su palina, collocate su area privata, devono rispettare un'altezza da terra misurata dalla quota del terreno al bordo superiore non maggiore a ml 6,00. La loro dimensione dovrà essere valutata in relazione al fabbricato cui la stessa si riferisce.

Sulle strutture temporanee dei cantieri edili, quali ponteggi o recinzioni, è ammessa l'installazione di messaggi pubblicitari a mezzo di gigantografie. Al fine di limitare l'impatto sul paesaggio la superficie del mezzo pubblicitario, di norma, non può essere maggiore del 20% dei ponteggi o della recinzione. Tale limite è derogabile nel caso di disegni che riproducano la facciata dell'edificio oggetto dei lavori. La collocazione delle suddette tipologie è consentita esclusivamente in occasione dello svolgimento di lavori edilizi.

Le specifiche tecniche dei cartelli e impianti destinati alla diffusione di messaggi pubblicitari saranno oggetto di apposito regolamento.

**Art. 9 – RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico, così come il rinvenimento di ossa o comunque di resti umani, devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone comunicazione al Sindaco che, a sua volta, richiede l'intervento in particolare della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## **Art. 10 – SISTEMAZIONE E SVILUPPO DEL VERDE.**

Nella generalità delle aree libere soggette ad interventi di nuova costruzione e nelle aree per insediamenti produttivi soggette anche ad interventi di ampliamento, nel rispetto delle presenti norme, una quota della superficie territoriale di pertinenza (comprendente le aree a specifica destinazione e le aree a standard e con la esclusione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale) dovrà essere realizzata a verde profondo per consentire lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 90%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 40%; le pavimentazioni in green block al 60%; le pavimentazioni su sottofondo in cls si considerano, invece, completamente impermeabili quanto e come le aree utilizzate con costruzioni in sottosuolo, anche se ricoperte con manto erboso.

Alle domande di titolo edilizio abilitativo dovrà essere allegato il progetto di sistemazione esterna della superficie di pertinenza con l'indicazione delle zone alberate, a giardino od a coltivo e le opere di sistemazione quali le recinzioni, le pavimentazioni, gli arredi fissi, i parcheggi.

Con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico, con le nuove costruzioni, nelle aree per insediamenti prevalentemente residenziali dovranno essere posti a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, alberi nella misura di una pianta ogni 200 mq. di superficie territoriale od essenze arbustive nella misura di un gruppo ogni 100 mq. di superficie territoriale nel rispetto degli indirizzi e delle indicazioni del Piano.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti deve essere fatta fra quelle tipiche dell'ecosistema del "Parco del Ticino".

### **Specie arboree:**

Acer campestre (acero campestre)  
Acer pseudoplatanus (acero di monte)  
Alnus glutinosa (Ontano nero)  
Betulla Pendula (Betulla)  
Carpinus betulus (Carpino bianco)  
Castanea sativa (Castagno)  
Fraxinus excelsior (Frassini maggiore)  
Fraxinus ornus (Ornello)  
Malus sylvestris (Melo selvatico)  
Pinus sylvestris (pino silvestre)  
Populus nigra (Pioppo nero)  
Populus tremula (Pioppo tremolo)  
Prunus Avium (Ciliegio selvatico)  
Prunus padus (Pado)  
Quercus petraea (Rovere)  
Quercus robur (Farnia)  
Salix alba (salice bianco)  
Salix caprea (Salicone)  
Salix eleagnos (Salice ripaiolo)  
Salix purpurea (Salice rosso)  
Tilia cordata (Tiglio selvatico)  
Ulmus minor (Olmo campestre)

### **Specie arbustive**

Berberis vulgaris (Crespino)  
Calluna vulgaris (Brugo)  
Cornus mas (Corniolo)  
Cornus sanguinea (Sanguinella)  
Corylus avellana (Nocciolo)  
Crataegus monogyna (Biancospino)  
Cytisus scoparius (Ginestra)  
Euonymus europaeus (Evonimo)  
Frangula alnus (Frangola)  
Prunus spinosa (Prugnolo spinoso)  
Rosa canina (Rosa selvatica)  
Rosa gallica (Rosa serpeggiante)  
Salix cinerea (Salice cinereo)  
Viburnum opulus (Viburno)

## **Art. 11 – AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE**

Oltre agli spazi di parcheggio pubblico e di uso pubblico previsti da leggi vigenti e dal presente PGT, per le nuove costruzioni e/o ricostruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse, debbono essere riservati gli spazi privati necessari per la sosta degli autoveicoli, nel rispetto di norme di legge e comunque nelle seguenti quantità minime, comprensive degli spazi di manovra ed accesso:

- \* 1 mq. ogni 10 mc. per gli insediamenti residenziali, commerciali, terziari e turistico-ricettivi, ivi comprese le autorimesse private;
- \* 10 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per insediamenti produttivi, industriali od artigianali;

Tutti i parcheggi privati dovranno essere compresi nello studio generale di progetto, con accessi ubicati nel rispetto del nuovo codice della strada e in modo da avere particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei ciclisti e dei pedoni nelle immissioni su spazi pubblici. In particolare per le autorimesse interrato, dovrà essere garantito uno spazio in piano, antistante l'immissione su spazio pubblico, di almeno metri 5,00.

Nel caso di motivata e comprovata impossibilità di natura tecnica ad assicurare detto spazio in piano antistante l'immissione su spazio pubblico, l'intervento potrà essere assentito a condizione vengano proposte e realizzate soluzioni tecniche (ad esempio segnali acustici e luminosi) in grado di garantire la sicurezza, in particolare, di ciclisti e pedoni.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano, purché nel rispetto delle altezze massime indicate per i bassi fabbricati, della distanza da pareti finestrate di cui al punto 12 dell'art. 4 delle presenti norme e dei caratteri paesaggistici ed ambientali della zona, le autorimesse finalizzate alla dotazione di un posto auto per ogni alloggio, possono essere realizzate, con atto pertinenziale, a confine di aree private ed anche in deroga agli indici di copertura (con un incremento massimo del 20% del rapporto di copertura di zona).

I parcheggi e le autorimesse private, possono essere realizzate entro terra o fuori terra, in apposite attrezzature multipiano, nella struttura degli edifici od in copertura e nel rispetto dei rapporti di copertura di zona; devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale (con coperture con manto in tegole, o coperture verdi, o con copertura con strato superiore in terra di cm. 40 o con adeguata pavimentazione, ecc.); se di altezza superiore a ml. 2,50 (misurata sul punto più alto della copertura), debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Il Comune, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere, in diritto di superficie, aree del suo patrimonio od il sottosuolo delle stesse, per la realizzazione di parcheggi pertinenziali.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della Legge 122/89.

## **Art. 12 – CABINE TECNOLOGICHE - ANTENNE**

La realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di analoghi manufatti a servizio delle altre reti tecnologiche pubbliche e private (acquedotto, fognatura, gasdotti, reti telefoniche, ecc.) è soggetta a titolo edilizio abilitativo che è rilasciato agli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti.

I volumi e le superfici coperte delle cabine e dalle colonnine non sono computati ai fini della verifica dei parametri urbanistici di zona.

Se emergenti dal terreno e con altezza superiore a metri 3,00 le cabine debbono rispettare le distanze di metri 5,00 dai confini e dalle strade; all'interno delle aree di proprietà devono essere garantiti idonei spazi di sosta per almeno due mezzi di manutenzione; essere delimitate e mimetizzate su tutti i lati con recinzioni verdi (con siepi o rete metallica e rampicanti o altre analoghe risoluzioni).

L'installazione di antenne o ripetitori per impianti ricetrasmittenti di qualunque tipo è soggetta alle specifiche disposizioni delle vigenti norme di settore.

Gli impianti di telefonia mobile potranno essere realizzati esclusivamente negli ambiti individuati nelle tavole di Piano, nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) l'impianto deve essere adeguatamente occultato alla vista mediante quinte alberate o macchie di alberature esistenti o da porre in opere contestualmente all'impianto; l'inserimento nel contesto deve essere adeguatamente illustrato anche a mezzo di simulazioni grafiche e fotografiche;
- b) l'area asservita all'impianto deve essere recintata con cancellata metallica di altezza massima di metri 2,00 e all'esterno della recinzione debbono essere poste a dimora siepi o cespuglieti nelle tipologie delle essenze locali;
- c) la struttura di supporto dovrà preferibilmente essere realizzata con manufatti rastremati e adatta ad ospitare più gestori di telefonia. A tutela dell'avifauna devono essere evitate risoluzioni di manufatti con funi o tiranti.
- d) gli elaborati grafici allegati alla domanda di titolo edilizio abilitativo debbono verificare l'effetto di ribaltamento o di altro possibile incidente rispetto al sistema infrastrutturale od a eventuali manufatti esistenti od in progetto.

### **Art. 13 – CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA**

A tutte le aree di trasformazione che presentino analoghe caratteristiche urbanistico-giuridiche, a tutti i suoli chiamati ad usi urbani e non ancora edificati nell'ambito della stessa area normativa vengono assegnate classi di edificabilità convenzionali uguali.

Con la sola eccezione delle aree di trasformazione a destinazione residenziale di cui al Documento di Piano e di interventi di dimensione ritenuta rilevante nelle aree di completamento e trasformazione a destinazione produttiva (con interventi per la realizzazione di superfici lorde maggiori di mq. 1.000), il PGT propone una applicazione flessibile e facoltativa del principio della perequazione urbanistica.

In questo senso il Piano delle Regole prevede che la quantità di edificazione attribuita alle

- aree industriali esistenti e di completamento con interventi “una tantum” di ampliamento o nuova costruzione di Superficie lorda inferiore a mq. 1.000;
- aree libere a destinazione residenziale, specificamente individuate nella cartografia alla scala 1:5.000 ed 1:2.000,
- alle aree di completamento a destinazione terziaria commerciale

possa essere composta di due quote: l'una, più rilevante e significativa, riferita alle superfici territoriali delle aree a specifica destinazione ed attuabile sulle stesse; l'altra, di minore entità, che può essere anch'essa acquisita e trasferita nelle aree a specifica destinazione, è riferita alle aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale. La acquisizione (e cessione gratuita al Comune) delle aree di compensazione ambientale è facoltativa, è oggetto di libera contrattazione tra le parti e trova applicazione, ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree a specifica destinazione, con i criteri di flessibilità indicati dalle presenti norme, sino al raggiungimento dei limiti massimi degli indici territoriali di ciascuna zona.

Le aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale sono finalizzate alla creazione di aree filtro e protezione dell'agglomerato urbano ed a parco naturale per la valorizzazione paesistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi nella misura massima del 2% delle superfici territoriali totali, percorsi pedonali o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi, nella misura massima del 10% delle superfici territoriali totali).

Più specificamente il Piano prevede di:

- a) attribuire alle aree di trasformazione edilizia ed urbanistica indici territoriali e fondiari differenziati in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste ed ammesse;
- b) definire i relativi indici territoriali massimi quale risultante della sommatoria degli indici attribuiti dal Piano alle aree a specifica destinazione e della quota di acquisizione degli indici assegnati alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale;
- c) definire la capacità insediativa dei lotti liberi a destinazione residenziale e delle aree a diversa destinazione che, nel rispetto delle norme di Piano, non aderiscano volontariamente al principio della perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, con la applicazione del solo indice di utilizzazione territoriale relativo alle aree a specifica destinazione (pari a 0,22 mq./mq. nelle aree residenziali, a 0,52 mq./mq. nelle aree industriali ed a 0,34 mq./mq. nella zone terziarie, commerciali e turistico ricettive);
- d) attribuire alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale un indice territoriale indifferenziato e pari a 0,11 mq./mq., liberamente commerciabile o

direttamente utilizzabile da parte della proprietà interessata d'intesa con le proprietà delle aree a specifica destinazione;

e) stabilire un rapporto tra le aree a specifica destinazione e le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in misura rispettivamente:

- di un rapporto variabile da 0,00 a 1,00 per i lotti liberi di completamento a destinazione residenziale e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,33 mq./mq.;
- di un rapporto 1 a 1 (con indice di flessibilità del 10% in più o in meno) per le aree a destinazione residenziale soggette a Piano attuativo;
- di un rapporto variabile da 0,00 a 0,73 per interventi di completamento o nuova costruzione di Superfici lorde inferiori a mq. 1.000 e con area di pertinenza inferiore a mq. 1.500 a destinazione produttiva di tipo industriale ed artigianale e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,60;
- di un rapporto di 1,00 a 0,73 per gli interventi di completamento o nuova costruzione per le aree a destinazione produttiva di tipo industriale ed artigianale con superficie maggiore di 1.500 mq e/o con interventi di ampliamento o nuova costruzione di Superfici lorde maggiori di mq. 1.500;
- di un rapporto da 0,00 e sino a 1,45 per le altre destinazioni (commerciale e turistico ricettiva) e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,50 mq./mq.;

f) assoggettare all'uso pubblico o, a semplice richiesta del Comune, per rilevante interesse pubblico, acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, attraverso la applicazione degli indici territoriale e fondiario, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura, rispettivamente, del:

- 20% della superficie territoriale delle aree (lotti liberi) a specifica destinazione residenziale, ferma restando la possibilità che le aree a standard per la realizzazione di parcheggi, in relazione a specifiche situazioni (quali ad esempio, la dimensione e la localizzazione del lotto), possano essere monetizzate, totalmente o parzialmente e comunque sino alla misura del 20% della superficie totale del lotto.
- il 35% della superficie territoriale delle aree di trasformazione e a destinazione residenziale;
- 25% della superficie territoriale dei lotti liberi e della superficie di competenza degli interventi di ampliamento delle aree a specifica destinazione industriale o artigianale;
- 50% della superficie territoriale dei lotti liberi e della superficie di competenza degli interventi di ampliamento delle aree a specifica destinazione commerciale o turistico ricettiva;

Per gli interventi a semplice titolo edilizio abilitativo, in caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura sopra determinata, rispettivamente, del 20%, 25% e 50%, possono essere commisurate alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento in progetto anche senza specifico frazionamento.

In questo caso la superficie di pertinenza è calcolata con riferimento all'indice territoriale utilizzato (dividendo cioè, la superficie netta di progetto per l'indice territoriale utilizzato).

g) acquisire gratuitamente al patrimonio disponibile del Comune, le superfici fondiarie destinate ad accogliere le S.u.n. generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale non utilizzate, in tutto od in parte, per il



trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori.

Dette superfici fondiarie saranno utilizzate dall'Amministrazione al fine di:

- favorire la cessione delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica;
- in subordine, acquisire le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori correlati alle singole superfici fondiarie.

Le aree da assoggettare all'uso pubblico o da cedere gratuitamente al Comune e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere individuate d'intesa con l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale; dovranno essere accessibili da viabilità pubblica ed avere caratteristiche dimensionali idonee alla destinazione prevista.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate ed assicurare una dotazione di posti auto nella misura di almeno un posto auto ogni 30 mq.

L'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione a specifiche situazioni locali saranno definite a mezzo di specifica convenzione od atto d'obbligo unilaterale trascritto nei registri immobiliari o atto equivalente.

Le aree di compensazione e valorizzazione ambientale potranno essere gestite dall'Ente Parco del Ticino, tramite convenzione con il Comune o da questi cedute direttamente al Parco, al completamento delle acquisizioni previste dal Piano.

**Art. 14 - PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a titolo edilizio abilitativo.

In termini generali sono a carico dei titolari dell'attuazione degli interventi edificatori soggetti o meno a strumento urbanistico esecutivo, i seguenti oneri:

- a) cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, nella misura stabilita dal PGT;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere indotte, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) la monetizzazione delle aree a standard non reperite, nei casi ammessi dalle presenti norme, al valore Comunale.
- d) soppresso.
- e) il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto della quota di competenza delle opere realizzate;
- f) il pagamento, se dovuto, del contributo commisurato al costo di costruzione;
- e) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri ed assoggettate all'uso pubblico;
- f) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo e da cedere gratuitamente al Comune, sino al collaudo delle stesse ed alla presa in carico da parte dell'Amministrazione pubblica.

## **Cap. III – PREVISIONI DEL PGT – DIVISIONE IN AREE**

### **Art. 15 – DIVISIONE IN AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale, in conformità alle indicazioni della L.R. 12/2005, è suddiviso in aree di intervento, in funzione degli indirizzi e degli obiettivi del Piano ed in rapporto alle destinazioni d'uso, ai criteri, ai tipi ed ai modi di progetto e di intervento specifico, come risulta dalle tavole di Piano in scala 1:2.000 e 1:5.000; su tali aree si applicano le norme generali di Piano e le norme particolari precisate negli articoli seguenti.

Le aree di intervento sono così classificate:

- 1) Aree a prevalente destinazione residenziale
  - a) Aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale documentario (A)
  - b) Aree residenziali esistenti e di completamento (B)
  - c) Aree residenziali di nuovo impianto con strumenti attuativi vigenti (C1)
  - d) Aree residenziali di nuovo impianto (C2)
- 2) Aree destinate ad impianti industriali, artigianali e ad attività commerciali e ricettive;
  - e) Aree industriali esistenti e di completamento (D1)
  - f) Aree industriali con strumenti attuativi vigenti (D2)
  - g) Aree per attività ricettive e commerciali esistenti e di completamento (D3)
- 3) Aree agricole forestali
  - h) Area destinata ad attività agricole all'interno del perimetro I.C. (E1)
  - i) Area di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (zona G1 del PTC del Parco del Ticino)
  - l) Aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale (E2)
- 4) Area non soggette a trasformazione urbanistica: vincoli e fasce di rispetto ed aree a vocazione forestale (E3)
- 5) Aree pubbliche e di interesse generale
  - m) aree per infrastrutture pubbliche
  - n) aree per servizi tecnologici
  - o) aree per attrezzature e servizi sociali
    - o1) aree per attrezzature scolastiche (SC)
    - o2) aree per attrezzature di interesse generale (IC)
    - o3) aree destinate a verde pubblico (VP)
    - o4) aree destinate a parcheggio pubblico (PP)
  - p) aree per attrezzature cimiteriali

Per la generalità delle aree di Piano debbono essere osservate, unitamente alla tavola dei vincoli (Tav. 6), di sintesi (tav. 7) e di fattibilità geologica (tav. 8a e 8b), le norme geologiche di cui al Capo VII.

## **Capo IV - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

### **Art. 16 – NORME GENERALI PER LE AREE RESIDENZIALI**

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali. Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita, sedi per esposizioni commerciali);
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi (con la esclusione di quelli che facciano uso prevalente e continuativo di impianti di diffusione/amplificazione musica/sonora correlati anche ad esibizione dal vivo);
- attività turistico ricettive (alberghi, pensioni e locande, B&B, ostelli, case per ferie, residenze temporanee);
- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività assistenziali e culturali e di associazioni in genere: politiche, culturali, religiose, sindacali e sportive, con la esclusione, per le zona del nucleo di antica formazione, delle attività individuabili come “impianti sportivi” ai sensi del D.M. 18/03/96 e delle attività comportanti l’utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (per esempio palestra di pesistica);
- attività terziarie: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, banche, uffici postali, laboratori sanitari, ivi compresi gli istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa, con la esclusione delle attività individuabili come “impianti sportivi” ed il divieto di utilizzo di ambienti posti al piani superiori al piano terra, ecc.);
- servizi sociali, assistenziali e sanitari, residenze per anziani, centri civici ed attrezzature per il culto, locali di spettacolo e di riunione, aree per il commercio ambulante, ecc.;
- attività produttive limitatamente a: piccoli magazzini, depositi e laboratori con carattere esclusivamente artigianale di servizio e non molesti sotto qualsiasi profilo secondo la normativa vigente (rumori, esalazioni, polveri, fumo, traffico, vibrazioni, scarichi, inquinamenti), sia inclusi in edifici residenziali, quanto, con la esclusione delle aree del nucleo di antica formazione, in edifici a sé stanti; in quest’ultimo caso dovranno occupare un’area coperta non maggiore di mq. 150 e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, al fine di escludere discordanze nella configurazione paesistico ambientale e tipologico architettonica;

Fatte salve le attività in essere, sono in ogni caso escluse:

- grandi strutture di vendita e commercio all’ingrosso, distributori di carburante;
- attività produttive di tipo industriale ed artigianato di produzione, con particolare riferimento alle attività artigianali classificabili come insalubri di 2° classe e, per specifiche voci, di 1a classe ai sensi del D.M. 5/9/94, quali, ad esempio, le vetrerie artistiche, le lavanderie e tintorie di tipo industriale, ecc.).

## **Art. 17 – AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE ED INSEDIAMENTI CON CARATTERE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO (A)**

Sono le parti di territorio individuate, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, come nucleo di antica formazione.

Tale individuazione è riportata sulle tavole di azionamento del PRG in scala 1:2.000 mediante apposita perimetrazione con rinvio per il dettaglio alle tavole di azionamento in scala 1:1.000; su queste ultime tavole sono individuate quelle zone per le quali il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla formazione di un Piano urbanistico preventivo: Piano Particolareggiato (PP) o Piano di Recupero (PdR) o Programmi Integrati di Intervento (PII).

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., gli interventi ammessi sono consentiti nel rispetto dei vincoli specifici di ogni edificio ed il premesso di costruire è subordinato alla preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze ai Beni Ambientali ed Architettonici ed ai Beni artistici e Storici della Lombardia.

Il Nucleo di antica formazione è caratterizzato da un tessuto di diversa consistenza edilizia, organizzato in isolati e cortili, relativamente e densamente edificati, con la presenza di edifici e tipologie caratterizzate da impianto planimetrico, dall'utilizzo di materiali, particolari costruttivi e schemi morfologici di facciata, che contribuiscono a caratterizzare un contesto anche privo di singoli edifici di particolare pregio architettonico.

Tutte le aree di cui al presente articolo sono definite e considerate "Zone di Recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, ove si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

L'intervento in tali aree è finalizzato alla valorizzazione degli elementi storico-ambientali esistenti con il recupero edilizio ed urbanistico dell'intero sistema di aree ed edifici.

Lo specifico allegato planimetrico di Piano indica, per ogni singolo edificio od area, gli interventi proposti ed ammessi mentre la tavola "Indirizzi di progetto" indica la tipologia degli interventi necessari al recupero e valorizzazione storico ambientale del patrimonio edilizio esistente, evidenziando, da un lato, i fabbricati caratterizzati da elementi tipici dell'architettura locale (portali, finestre e persiane, balconi, coperture e gronde, colonne, ecc.), e/o con decorazioni, affreschi o particolari costruttivi tipici; dall'altro gli edifici caratterizzati da un uso di materiali di rivestimento (pietra o ceramica o intonaco plastico, ecc.), aperture (con dimensione maggiore della dimensione tradizionale e/o l'uso della tapparella in sostituzione della persiana), balconi (con ringhiere in calcestruzzo o mattone a vista o altro materiale improprio), adozione di abbaini in copertura, ecc., che evidenziano situazioni di contrasto con gli elementi tipici della tradizione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione di fabbricati (ove ammesso e nei limiti espressi negli elaborati grafici) sono consentiti con Dia o titolo edilizio abilitativo o Strumento Urbanistico Esecutivo, con l'obiettivo di conservare e valorizzare gli elementi dell'architettura tipica della zona e di eliminare le parti in contrasto.

Nel nucleo di antica formazione, specie nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il Comune può promuovere o formare (e/o i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale) proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della Legge 05.08.1978 n. 457 o Programmi Integrati di Intervento di cui alla L.R. n. 12/2005, art. 87 e seguenti.

Detti Piani possono modificare od integrare quantitativamente e qualitativamente gli interventi ammessi dal presente Piano con titolo edilizio abilitativo.

La loro estensione è strettamente correlata alla tipologia d'intervento proposta e, fatti salvi i diritti di terzi, può essere limitata alle sole aree e/o fabbricati oggetto di intervento.

Nel nucleo di antica formazione oltre alle disposizioni delle presenti NTA e dei Regolamenti Comunali, devono essere osservate le norme di legge e di regolamento per la bonifica delle aree produttive dimesse prima del loro recupero alla destinazione residenziale.

Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.

In tutti gli edifici ancora oggi caratterizzati da elementi tipologici o costruttivi originari, gli interventi edilizi ammessi debbono comunque assicurare la salvaguardia e la valorizzazione di detti elementi (mensole e balconi in legno, murature in vista, portali, affreschi, insegne ecc.).

Le facciate degli edifici sia verso via che verso spazi interni, devono uniformarsi, per la dimensione, le proporzioni e la modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, agli edifici circostanti di pregio o di impianto rurale originario.

I fabbricati di nuova costruzione, o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano rispettandone le caratteristiche peculiari.

L'Autorità comunale competente in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.

In particolare ogni intervento dovrà tendere all'adeguamento delle coperture (manti e pendenze), delle partiture delle facciate e dei materiali di finimento in generale alle indicazioni dell'allegato abaco guida; il progettista potrà comunque proporre soluzioni diverse da quelle dell'abaco guida sulle quali sarà chiamato ad esprimersi l'Autorità comunale competente, sentito il parere della Commissione Paesaggio.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Paesaggio, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti - quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture, ecc. - che non si accordano con le caratteristiche ambientali.

Tutti gli interventi edilizi debbono proporsi la valorizzazione ed il progressivo adeguamento ai caratteri tipologici ed agli elementi costruttivi originali, tipici, ricorrenti e di riconosciuta qualità presenti nell'abitato.

In particolare le coperture, con i fumaioli, i torrini esalatori e le gronde, la forma e la dimensione delle aperture, i portali e gli androni carrai, i cornicioni, i serramenti e gli infissi a persiana, gli intonaci, i colori e gli apparati decorativi, i balconi ed i ballatoi costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo e debbono essere realizzate in conformità alle presenti norme.

In caso di intervento strutturale sulle coperture, gli abbaini preesistenti debbono essere adeguati in conformità alle indicazioni dell'allegato A.

Le altezze interne di vani abitabili non saranno, di norma, inferiori a metri 2,70. Altezze comprese tra 2,40 e 2,70 potranno essere autorizzate se preesistenti o nei casi di connessione strutturale a preesistenze di valore storico ambientale esclusivamente quando

venga garantito il volume previsto per quella destinazione d'uso dalla tabella 5 contenuta nel Manuale tecnico relativo al capitolo 4 del vigente RLI.

Finestre e porte finestre debbono essere mantenute, ripristinate o realizzate con l'impianto compositivo, le forme e le dimensioni tradizionali.

I serramenti saranno in legno con persiane o scuri interni in legno.

Davanzali e contorni delle aperture possono essere realizzati in pietra naturale o artificiale con spessori non inferiori a cm. 4; in relazione ai caratteri architettonici dell'edificio i contorni delle aperture possono essere realizzati in intonaco, con fasce decorative tinteggiate od a rilievo.

Le coperture saranno a falde con pendenze uguali a quelle adiacenti, in coppi o in tegole portoghesi simili. I cornicioni dovranno, per oggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici della zona.

Le gronde debbono essere realizzate in pietra naturale od in legno in prosecuzione dell'orditura del tetto; eventuali perlinature debbono essere poste all'estradosso di puntoni od arcarecci.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato o con impasto in graniglie, con colori ricorrenti secondo l'abaco; non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere; eventuali rivestimenti in cemento decorativo od intonaco di graniglia sono ammessi per il trattamento unitario delle facciate, a formare, per esempio ai piani terra, bugnati di semplice fattura.

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse tonalità chiare di colori compresi nell'abaco ed anche diverse per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

I muri di fabbricati in fregio a vie pubbliche e private, veicolari e pedonali, sono, di norma, dotati di protezione con pietra naturale od artificiale, battuta a martellina od altro materiale durevole, resistente all'usura e di facile pulitura, purché non in formato di piastrella, sino all'altezza di metri 1,00 e, comunque, in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

I balconi ed i ballatoi avranno sporgenza massima di metri 1,20 e dovranno essere realizzati in legno o lastra di pietra o in soletta di cemento a vista (con spessore massimo di cm. 10 all'esterno) con ringhiere in legno o ferro a semplici elementi verticali.

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.

Le insegne pubblicitarie sono, di norma e preferibilmente, ammesse all'interno del disegno delle vetrine o con decorazione murale, evitando insegne luminose al neon. Eventuali diverse risoluzioni dovranno essere valutate ed approvate dalla Commissione del Paesaggio.

Le serrande di chiusura, ove e quando non siano sostituite da vetro antisfondamento, debbono essere di tipo trasparente e tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

Le tende esterne dovranno avere carattere uniforme per l'intero edificio o per l'intero complesso di edifici oggetto di Piano Esecutivo o di progettazione con carattere unitario.

E' vietato applicare tubazioni per il gas a vista sulle facciate verso strada. La collocazione di contatori, cassette di distribuzione, ispezione e derivazione debbono essere preferibilmente collocati sui fronti interni o con metodologie poco appariscenti, individuando percorsi o materiali tali da non compromettere l'equilibrio estetico della facciata; quando sono in facciata debbono essere mimetizzati con ante trattate come il rivestimento di facciata.

Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici.

Ai fini della salvaguardia di idonee superfici scoperte e colanti, nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione degli impianti colturali; debbono essere conservate e valorizzate le preesistenze verdi (aiuole, alberature, piante rampicanti e pergolati); sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano, a parere della Commissione del Paesaggio, particolare valore naturalistico ed ambientale, salva autorizzazione motivata del Comune; possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione di percorsi pedonali, al consolidamento od alla sistemazione dei terreni od utili alla pratica delle coltivazioni orticole e/o floricole.

La realizzazione di superfici pertinenziali sono sempre consentite quando non eccedenti la sagoma dell'edificio soprastante.

La realizzazione di fabbricati destinati ad autorimesse pertinenziali su aree private all'interno di cortili di fruizione singola (nella tipologia della casa in linea) è consentita, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, nel rispetto dei caratteri paesaggistici, ambientali tipologici ed architettonici della zona, della distanza da pareti finestrate e non potrà prevedere l'occupazione di più del 30% delle aree scoperte e colanti.

La realizzazione di bassi fabbricati destinati ad autorimesse pertinenziali (per la dotazione di un posto auto per ogni alloggio) anche su aree private all'interno di cortili di fruizione collettiva ancorché frazionati (nella tipologia dell'isolato a corte), sono consentiti solo a seguito della formazione ed approvazione di un progetto coordinato esteso all'intera corte e previo parere favorevole della commissione del paesaggio. Tale progetto deve essere sottoscritto dalla generalità delle proprietà interessate e proposto nel rispetto dei caratteri paesaggistici, ambientali, tipologici ed architettonici della zona, della distanza da pareti finestrate e non potrà prevedere l'occupazione di più del 30% delle aree scoperte e colanti.

Per le autorimesse distaccate ed esterne al fabbricato principale, anche se di altezza inferiore a metri 3,00, è prescritta in ogni caso una distanza minima da pareti finestrate di metri 5,00 quando la quota di estradosso della copertura delle autorimesse sia maggiore della quota delle soglie o dei davanzali delle aperture sulla parete del fabbricato principale.

I parcheggi e le autorimesse private devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale e, preferibilmente, con coperture a falde inclinate e manto in tegole. In casi particolari potranno essere proposte soluzioni a copertura piana, con sistemazione a terrazzo o copertura verde. Se realizzate con copertura piana di altezza superiore a ml. 2,70 o con copertura a falda di altezza uguale o superiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.

Installazioni di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso; sono consentite unicamente quelle prospettanti lo spazio pubblico con altezza



massima di metri 2,00, con zoccolo di muratura piena con altezza massima di metri 0,60 e sovrastante cancellata in ferro o legno di fattura semplice, di tipologia identica a quella utilizzata per ballatoi e balconi. Possono essere autorizzati interventi di consolidamento, sostituzione o completamento di recinzioni esistenti di altezza e tipologia diversa esclusivamente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc...). All'interno dei cortili e delle aree libere sono ammesse esclusivamente recinzioni realizzate con siepe e rete metallica o cancellata di ferro o legno di semplice fattura.

Le pavimentazioni degli spazi pubblici pedonali e degli spazi privati all'interno dei cortili devono essere preferibilmente realizzati in acciottolato, blocchetti di porfido o altro materiale lapideo o cementizio con caratteristiche analoghe, a delimitare percorsi carrai o marciapiedi, anche con campiture in ghiaia.

Per i cortili privati interni possono essere autorizzate pavimentazioni in ghiaietto o tappeto erboso, con esclusione di manto bituminoso.

Le pavimentazioni degli spazi privati all'interno dei cortili debbono, comunque, essere drenanti e prive di sottofondo cementizio.

L'illuminazione degli spazi aperti, pubblici e privati, dovrà essere realizzata con lampade a braccio o lampioni di modesta altezza (con luce direzionata verso il basso) e/o con luce indiretta derivata dalla illuminazione delle facciate degli edifici.

**ART. 18 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ASSOGGETTATE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO**

Entro le Zone di Recupero possono essere individuate, dalla Pubblica Amministrazione o da privati, gli ambiti e gli immobili per i quali il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PdR) o Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di iniziativa pubblica o privata.

## **ART. 19 – ELABORATI DEI PROGETTI RELATIVI ALLE DOMANDE DI INTERVENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

Oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente e dai Regolamenti locali, gli Strumenti urbanistici esecutivi saranno composti dai seguenti elaborati:

- rilievo planimetrico completo dello stato di fatto
- serie fotografica a colori
- progetto urbanistico degli interventi proposti (nel caso di S.U.E.)
- norme tecniche di attuazione (nel caso di S.U.E.)
- schema di convenzione (nel caso di S.U.E.)

Nel PdR d'iniziativa pubblica e privata su aree poste entro il nucleo di antica formazione si potranno consentire incrementi della S.I. massima del 20% rispetto a quella esistente solo a fronte di proposte che comportino miglioramenti architettonici-urbanistici o di riqualificazione dell'intero complesso.

Oltre agli elaborati previsti dalla normativa vigente e dai Regolamenti locali, tutte le domande d'intervento edilizio con titolo edilizio abilitativo dovranno essere documentate, alla scala adeguata, in particolare con:

- 1) sezioni schematiche trasversali alla sede stradale e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti compiutamente quotato;
- 2) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.);
- 3) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno;
- 4) rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
- 6) dichiarazione del progettista sulle condizioni statiche dell'edificio e sulla fattibilità degli interventi sulle strutture previste in progetto;
- 7) relazione con le indicazioni delle operazioni che s'intendono fare (a livello di restauro o ristrutturazione) e delle destinazione d'uso ai vari piani.

Obiettivo di ogni singolo intervento deve essere, ove possibile:

- \* la conservazione della tipologia tradizionale, rispettando o ripristinando l'organizzazione distributiva principale (muri portanti, quote solai, scale esterne, ballatoio, scale interne, aperture, copertura dell'edificio);
- \* il miglioramento del livello igienico-edilizio (dotazione di servizi, di elementi di collegamento verticale ed orizzontale, ecc.).

In dettaglio, per ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente possono essere previsti, a titolo di esempio:

- a) la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni (anche ad areazione forzata, qualora le caratteristiche tipologiche dell'edificio lo rendano indispensabile);
- b) il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali senza alterare le quote rispetto ai precedenti, salvo il raggiungimento dell'altezza minima di abitabilità interna;
- c) la ricostruzione od il ripristino dei ballatoi nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali;
- d) la ricostruzione od il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (murature);
- e) ripristino delle aperture nelle forme e dimensioni tipiche od originarie;

f) ripristino elementi decorativi di facciata originari, come segna piani o gronde e dei portali di accesso ai cortili nelle forme e dimensioni nonché coi materiali originari;

Non sono, di norma, consentiti:

g) le alterazioni delle coperture e dei profili originari;

h) l'alterazione delle aperture (porte, portoni, finestre) lungo i profili stradali se non previo studio comparativo dell'intera facciata e non solo della proprietà;

i) la costruzione e l'apertura di box e di accessi a garages sulla strada.

Le facciate dovranno essere tinteggiate con colori chiari e luminosi, in particolare per le facciate porte a nord, e con riferimento alla cartella colori di cui all'allegato Abaco.

La colorazione proposta dovrà inserirsi coerentemente con l'intorno; dovrà essere informata alla tradizione locale e, comunque, a buone norme di armonia cromatica; dovrà differenziarsi, anche per lievi tonalità, dagli edifici adiacenti;

L'intervento dovrà comunque interessare l'intera facciata dell'edificio, senza lasciare porzioni incompiute.

Le facciate potranno essere arricchite con elementi decorativi, per evidenziare zoccoli, fasce di coronamento e sottogronda, cornici marcapiano, cornici delle aperture, ecc.

Eventuali affreschi preesistenti dovranno essere mantenuti e, se necessario, restaurati.

**ART. 20 – INTERVENTI AMMESSI SU AREE ED IMMOBILI IN ASSENZA DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.**

Per le aree incluse nel nucleo di antica formazione la classificazione degli immobili con riferimento ai tipi d'intervento ammessi, nel rispetto delle indicazioni espresse nella tavola "Indirizzi di progetto" è la seguente :

A1) Edifici a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzati dalla presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali, con caratteristiche di emergenza architettonica e monumentale.

Per tali edifici (con l'obiettivo della eliminazione degli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto" ed alla valorizzazione degli elementi di pregio) sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

A2) Edifici a destinazione extraresidenziale a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di emergenza architettonica e monumentale e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali.

Gli interventi devono essere volti a mantenere e valorizzare tutti gli elementi formali, architettonici e decorativi con caratteristiche di emergenza architettonica e monumentale dell'edificio e ad eliminare gli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto".

Per tali edifici sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo d1A), di cui all'art. 7.

A3) Edifici a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzati dalla presenza di elementi formali, architettonici, tipologici, decorativi ed ambientali, con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale.

Per tali edifici (con l'obiettivo della eliminazione degli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto" ed alla valorizzazione degli elementi di pregio) sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

A4) Edifici a destinazione extraresidenziale a carattere documentario, con elementi formali architettonici, tipologici, decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali. nel rispetto e con la valorizzazione dei caratteri architettonici e formali dell'edificio.

Gli interventi devono essere volti a mantenere e valorizzare gli elementi formali, architettonici e decorativi presenti e ad eliminare gli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto".

Per tali edifici sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo d1A) e d1B), di cui all'art. 7.

B1) Edifici a destinazione residenziale caratterizzati da un impianto urbanistico tradizionale e storico aventi valore tipologico e documentario più o meno profondamente alterato o nullo, e privi di significativi elementi formali od architettonici, decorativi ed ambientali.

Per tali edifici sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo d1), finalizzata alla conservazione dell'impianto tipologico originario e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale con la valorizzazione degli elementi tipici dei fabbricati e la eliminazione degli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto".

B2) Edifici a destinazione extraresidenziale caratterizzati da un impianto urbanistico tradizionale e storico aventi valore tipologico e documentario più o meno profondamente alterato o nullo, e privi di significativi elementi formali od architettonici, decorativi ed ambientali e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali, nel rispetto dei caratteri architettonici e formali del contesto.

Per tali edifici sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo d1A), d1B) e d1C), di cui all'art. 7.

C1) Edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale ed extraresidenziale e/o pertinenziale alla residenza, aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, o privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi, o con elementi formali architettonici, tipologici e decorativi in evidente contrasto con il contesto ambientale e la tradizione locale.

Per tali edifici (con l'obiettivo della eliminazione degli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto" ed alla valorizzazione degli elementi di pregio) sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo d1) e d2).

Per gli edifici pertinenziali sono, inoltre, ammessi interventi di tipo f) - sostituzione edilizia -, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7, nel caso in cui la ricostruzione dei fabbricati interessi aree private all'interno di cortili di fruizione collettiva.

C2) Edifici o porzioni di edifici a destinazione extraresidenziale aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, o privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi, o con elementi formali architettonici, tipologici e decorativi in evidente contrasto con il contesto ambientale e la tradizione locale e che, per dimensione, orientamento e localizzazione, consentono il recupero alle destinazioni residenziali ed alle destinazioni ammesse nelle aree residenziali, nel rispetto dei caratteri architettonici e formali del contesto.

Per tali edifici (con l'obiettivo della eliminazione degli elementi in contrasto di cui alla tavola "indirizzi di progetto" ed alla valorizzazione degli elementi di pregio) sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo d1A), d1B), d1C) e di ristrutturazione edilizia di tipo d2A), di cui all'art. 7.

D1) edifici a destinazione pertinenziale aventi valore documentario nullo, o profondamente alterato, o privi di significativi elementi formali od architettonici, tipologici e decorativi, e/o che costituiscono causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale o di disordine compositivo di cortili o fronti verso lo spazio pubblico o le

cui condizioni edilizie statiche ed igieniche e di elevato degrado fisico e funzionale non ne consentano il recupero.

Per tali edifici è prevista la demolizione e ricostruzione, nel rispetto dell'impianto tipologico dell'isolato, delle norme del Codice Civile, degli indirizzi espressi dal Piano e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

- D2) edifici a destinazione extraresidenziale e pertinenziale che costituiscono causa ed origine di condizioni di insalubrità ambientale o di disordine compositivo di cortili o fronti verso lo spazio pubblico e le cui condizioni edilizie statiche ed igieniche e di elevato degrado fisico e funzionale non ne consentano il recupero.

Per tali edifici è prevista la sola demolizione, in alternativa alla quale sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- E) Edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale ed extraresidenziale (e/o pertinenziale alla residenza) di costruzione o ristrutturazione più o meno recente aventi valore tipologico e documentario in evidente e forte contrasto con il contesto ambientale.

Per tali edifici sono consentiti ed ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo d1) e d2), demolizione e nuova costruzione nei limiti della S.l. preesistente e/o degli indici medi del centro storico se minori, dell'impianto tipologico originario e tipico e di ogni altro elemento formale e tipologico del contesto ambientale.

- F) interventi di ampliamento o nuova costruzione (nei limiti indicati nella tavole di piano) di edifici a destinazione residenziali ed extraresidenziale finalizzati alla ricomposizione funzionale degli alloggi od alla riorganizzazione urbanistica dell'isolato ed alla necessaria dotazione di spazi pertinenziali, nel rispetto delle norme del Codice Civile e di ogni altro elemento formale e tipologico dell'edificio e del contesto ambientale.

Nella parte meridionale del nucleo di antica formazione è individuato il lotto libero (n. 1), di complessivi mq. 3.590 ove è prevista ed ammessa la nuova edificazione di mq. 720 di S.n.r., nel rispetto dei seguenti indici e norme:

- indice  $U_t = U_f = 0,20$  mq/mq. e variabile da 0,20 a 0,31 in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale

il piano consente, infatti, la facoltà di aderire volontariamente alla perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 100% della superficie del lotto e sino a raggiungere un indice  $U_t/U_f$  di 0,31 mq./mq.

( $0,11 \times 3.590 = 395$  mq.) ( $720$  mq. +  $395$  mq. =  $1.115$  mq. :  $3.590 = 0,31$  mq./mq.);

- rapporto di copertura 30%

- altezza massima 10,50 ml esclusi volumi tecnici

- distanza dai confini 10,00 ml.

- distanza dai fabbricati 10,00 ml.

I problemi di accesso al lotto e, insieme, il carattere dell'insediamento, in conformità ai caratteri del territorio circostante (centro Storico) rendono indispensabile il ricorso ad una progettazione unitaria e coordinata.

Con il progetto coordinato, redatto in conformità alle norme di Piano, dovranno e potranno essere garantiti diritti e doveri di ciascuna proprietà in proporzione alle rispettive superfici catastali, con la facoltà, per ciascuna, di aderire volontariamente, al principio della perequazione per incrementare la capacità insediativa del proprio lotto

G) aree destinate alla realizzazione di spazi di parcheggio privato ed autorimesse pertinenziali, con interventi di nuova costruzione in sopra o sottosuolo.

In tali aree debbono essere preferibilmente localizzati gli interventi di ricostruzione dei fabbricati pertinenziali con categoria di intervento D).

In occasione di interventi per l'installazione o l'integrazione di servizi igienici qualora motivi tecnici impediscano la realizzazione di aperture per l'illuminazione naturale nel rispetto delle partiture originarie e tradizionali, saranno ammessi servizi a ventilazione forzata.

I progetti per le richieste di titolo edilizio abilitativo dovranno conformarsi all'ambiente in cui i fabbricati si inseriscono; il progettista dovrà attenersi di massima agli schemi e proposte contenute nell'abaco guida; eventuali proposte alternative a quelle dell'abaco guida saranno esaminate per la loro congruità con l'ambiente dall'Autorità comunale competente, sentita la Commissione Paesaggio.

Nel nucleo di antica formazione sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di loro porzioni.

Le modificazioni delle aperture (porte, finestre, portoni, porticati, ecc.) è ammessa nel rispetto delle partiture originarie; è comunque ammessa la riapertura di quelle originarie ed attualmente chiuse.

Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione o di ampliamento, le volumetrie dovranno essere costruite seguendo le indicazioni e gli indirizzi delle tavole di azionamento in scala 1:1.000 e delle tavole allegate.



## **ART. 21 – MATERIALI DI FINIMENTO ED ESTETICA DEGLI EDIFICI**

Nei progetti dei finimenti delle parti esterne dei fabbricati, sia visibili dagli spazi pubblici, sia da quelli privati, è obbligatorio l'uso di materiali in armonia con l'ambiente circostante, nel rispetto dei valori storico-ambientali.

Per il rispetto di quanto sopra enunciato i progettisti si devono avvalere delle indicazioni dell'allegato abaco guida o proporre soluzioni alternative la cui congruità con l'ambiente sarà giudicata dall'Autorità comunale competente, sentita la Commissione Paesaggio.

## **Art. 22 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (B)**

Le aree residenziali esistenti sono le parti di territorio caratterizzate da insediamenti anche recenti, con tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali.

Comprendono, infatti, edifici residenziali a ballatoio, case rurali, casseri e rustici, edifici nuovi o ristrutturati, con tessuto prevalentemente caratterizzato da edifici in linea ed un tessuto di più recente formazione con tipologia prevalente della casa uni bi familiare isolata.

Comprendono, infine, lotti liberi graficamente individuati nella tavole di Piano.

Per i lotti liberi la nuova costruzione è ammessa con l'obiettivo di ricercare e sperimentare modelli insediativi, capaci di proporre, anche con densità edilizie relativamente basse, una nuova e più alta qualità nella forma dell'abitato, nella sua organizzazione interna, in un migliore rapporto con il paesaggio e l'ambiente, nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi.

Per le aree di completamento (lotti liberi) il Piano propone che la trasformazione edilizia possa essere definita attraverso l'applicazione del solo indice di utilizzazione territoriale dell'area a specifica destinazione (pari a 0,22 mq./mq.) consentendo, però, la facoltà di aderire volontariamente alla perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 100% della superficie del lotto

e nel rispetto dei seguenti indici di zona:

- Ut: Indice di utilizzazione territoriale massimo = 0,33 mq./mq. quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,22 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,11 mq./mq. nel rapporto flessibile da 0,00 a 1,00 con le aree a specifica destinazione);
- Uf: Indice di utilizzazione fondiario massimo: 0,413 mq./mq. e variabile da 0,275 a 0,413 in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale (al fine di assicurare la cessione del 20% della Superficie del lotto). All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate, infatti, le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.

In caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura del 20% possono essere commisurate alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento in progetto anche senza specifico frazionamento.

In questo caso la superficie di pertinenza è calcolata con riferimento all'indice territoriale utilizzato (dividendo cioè, la superficie netta di progetto per l'indice territoriale utilizzato).

Per i lotti liberi che possono risultare interclusi o senza accesso diretto da spazi pubblici o, più in generale, per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standard a parcheggio non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi o la ridotta dimensione del lotto, la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione totale o parziale delle aree e fino alla misura del 20% della superficie del lotto.

In caso di monetizzazione parziale o totale e sino al 20% della superficie del lotto la capacità insediativa è computata con riferimento all'indice di utilizzazione territoriale di progetto.

- Rapporto di copertura medio: 33%

- Altezza massima: 10,50 –

Mentre non si pongono vincoli o prescrizioni per gli interventi di tipo innovativo (caratterizzati, cioè, da forte risparmio energetico, uso di fonti rinnovabili, bioarchitettura, ecc.), per gli insediamenti caratterizzati da tipologie e tecniche costruttive di tipo tradizionale, l'eventuale terzo piano abitabile fuori terra deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle preesistenti od adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,00. I muri d'ambito di imposta del solaio di copertura dell'eventuale terzo piano abitabile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,00.

- Superficie permeabile media dei lotti: 40%. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato. Nel caso di aree già edificate e pavimentate per interventi che non comportino la demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento della superficie permeabile esistente.

- Distanza dai confini = ml 5,00

- Distanza dai fabbricati = ml 10,00

- Distanza dalle strade = ml. 5,00 per strade con sede fino a ml. 7,00

ml. 7,50 per strade con sede da ml. 7,00 a ml. 15,00

ml. 10,00 per strade con sede oltre ml. 15,00

Nelle aree residenziali esistenti gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici circostanti anche non contigui od a quelli preesistenti sullo stesso lotto; potrà essere consentita la fabbricazione continua lungo le fronti stradali nel solo caso di ampliamento di edifici esistenti a filo strada, su lotti inseriti tra edifici preesistenti a filo strada e con testate sui confini laterali.

In caso di sopralti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente, sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra l'altezza del fabbricato e la larghezza della strada più eventuale arretramento.

In dette zone, nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento o completamento di lotti già edificati che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari, per ogni nuova unità immobiliare debbono essere previste aree a parcheggio di uso pubblico, con accesso dalla pubblica via, nella misura di due posti auto. Nel caso che per ragioni tecniche pregresse non fosse possibile il rilascio di parcheggi di uso pubblico accessibili dalla pubblica via, è possibile ricorrere alla monetizzazione, totale o parziale, di dette aree applicando il valore unitario del costo medio di costruzione di 1 mq. di parcheggio.

Nelle zone di completamento (lotti liberi), nei casi di gravi limitazioni alla edificabilità del lotto dovute alla conformazione dello stesso, sentito il parere della commissione del paesaggio, si può, in deroga ai limiti di cui sopra, purché non si crei pregiudizio alla viabilità e sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra altezza del fabbricato e la larghezza della strada più eventuale arretramento:

- prescrivere l'allineamento ai fabbricati esistenti;

- autorizzare una distanza inferiore

Nelle aree esistenti e di completamento, nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (ivi compreso il recupero, alle destinazioni ammesse, di superfici o volumi - casseri, rustici, ecc. - con caratteristiche tecnico-costruttive e formali, che rispettino i valori ambientali della zona), diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente ed al relativo miglioramento dell'efficienza energetica;
- b) ampliamenti, completamenti e sopralzi, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici o volumi esistenti (casseri, rustici, sottotetti, fabbricati artigianali/industriali dismessi, ecc.) nei limiti dell'indice di utilizzazione territoriale di zona (0,33 mq./mq.) e/o delle superfici utili lorde preesistenti.
- c) modesti ampliamenti delle abitazioni uni-bi familiari e delle attività extraresidenziali esistenti, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse. Tali interventi possono essere realizzati una tantum, nei limiti di un incremento del 20% della S.u.n. esistente e nei limiti dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona (0,413 mq./mq): 30 mq. sono, comunque, consentiti anche se eccedono le percentuali indicate;
- d) Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, a norma dell'art. 4 punto 19 delle presenti NTA.
- e) ampliamenti, completamenti e sopralzi, nuova costruzione e/o recupero alla destinazione residenziale di superfici o volumi esistenti (casseri, rustici, sottotetti, ecc.), per il soddisfacimento di fabbisogni strettamente correlati al nucleo familiare proprietario e residente alla data di adozione del Piano. Detti interventi potranno essere realizzati per gli edifici caratterizzati da tipologia a casa uni-bifamiliare, nei limiti massimi di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,454 mq./mq). Per fabbisogno strettamente correlato al nucleo familiare residente si intende quello espresso da ascendenti e discendenti diretti del capofamiglia o del coniuge/convivente.
- f) interventi di nuova costruzione di volumi e superfici pertinenziali nel rispetto e nei limiti delle norme di Piano: 1 mq ogni 10 mc. per le autorimesse pertinenziali;
- g) interventi urgenti da realizzare a tutela della pubblica incolumità.

Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti sono ammessi nel rispetto delle norme di distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati, del rapporto di copertura ed altezza massima e della superficie permeabile del lotto.

Per gli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme gli interventi in ampliamento e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente sono esclusivamente ammessi se previsti all'interno di uno Strumento urbanistico esecutivo con previsioni planovolumetriche.

Per gli edifici esistenti realizzati a confine di proprietà è ammesso un ampliamento dello sviluppo della parete a confine nel rispetto delle norme del codice civile.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, gli ampliamenti ammessi, previo parere favorevole dell'ente competente, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione delle distanze preesistenti e, comunque, prioritariamente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

**Art. 23– AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO CON PIANI ATTUATIVI APPROVATI E VIGENTI (C1)**

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale, specificamente individuate nella cartografia di Piano, nelle quali gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stati attuati o sono in corso di attuazione a seguito della definitiva approvazione di un Piano attuativo (P.L.), le cui previsioni urbanistiche (indici e Norme Tecniche di Attuazione) sono prevalenti e confermate dal presente Piano.

Per omogeneità attuativa dell'intero comparto nord della città, le aree ai nn. 35, 36, 37 e 38, per alcune delle quali (ai nn. 35, 36 e 37) sono in corso iniziative progettuali o in fase di formazione i relativi P.L. o in fase di parziale realizzazione gli interventi edilizi ammessi, in attuazione delle previsioni e delle norme del P.R.G. vigente, sono confermate le NTA del Piano vigente con riferimento alle volumetrie massime ammesse ed alla quantità di aree a standard in cessione.

Ai puri fini di calcolo della capacità insediativa di Piano in termini di omogeneità con la generalità degli interventi previsti, le relative volumetrie di completamento e di nuova previsione (rispettivamente pari a 5.447, 6.843, 7.370 e 7.700 mc.) sono state trasformate, nella allegata tabella 16b, in S.n.r. con riferimento ad una altezza virtuale di 4,15.

## **Cap. V – AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TURISTICO RICETTIVI**

Parti di territorio dove si sono realizzati o sono previsti ed ammessi insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale, commerciale, e turistico ricettivo (con le attività compatibili ed accessorie di cui all'art. 3 punti 10.2, 10.3, 10.4, 10.5), anche con interventi di trasformazione delle destinazioni d'uso in atto.

In tutte le aree destinate ad attività produttive sono vietati gli insediamenti di distributori di carburante, attività nocive di qualsiasi genere e natura e, in particolare di attività che possono determinare inquinamento sonoro o inquinamento attraverso scarichi di tipo gassoso, liquido o solido.

## **Art. 24 – AREE INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (D1)**

Sono le aree esistenti e di completamento a destinazione industriale od artigianale.

In queste aree sono consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 5 dell'art. 3 delle presenti norme:

- a) artigianato di servizio alla persona, alla casa, alle imprese;
- b) attività industriali ed artigianato di produzione;
- c) depositi al coperto o all'aperto.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode e/o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.l. a destinazione artigianale od al 30% della S.u.l. a destinazione industriale e, comunque, non superiore a 120 mq. per unità immobiliare - fatte salve unità immobiliari preesistenti con superficie maggiore di 120 mq. - con un massimo di due unità immobiliari), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale ed integrati nell'unità produttiva, attività commerciali nella forma di spacci aziendali e/o di unità di vicinato.

Nella sola zona industriale a nord dell'abitato lungo la provinciale 527, sono ammessi:

- d) insediamenti di attività artigianali di servizio agli automezzi quali autolavaggio, auto officine, centri di assistenza con vendita di accessori per auto.

Per la generalità delle aree industriali esistenti e di completamento sono inoltre ammesse:

\* le attività terziarie di cui al punto 10 sub 4 dell'art. 2:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.);
- b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

\* le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 2, con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- a) attrezzature per l'istruzione, limitatamente alle attività di formazione professionale;
- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.  
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

In queste aree il PGT prevede e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica delle destinazioni d'uso, ampliamento e nuova costruzione, con riferimento ai criteri della perequazione urbanistica.

In questo senso, gli eventuali interventi di ampliamento e nuova costruzione, a mezzo di intervento diretto, possono essere realizzati applicando gli indici ed i criteri di calcolo di seguito espressi:

- a) l'area di pertinenza della Superficie utile lorda (S.u.l.) degli insediamenti esistenti, al netto di eventuali aree pubbliche o di uso pubblico di pertinenza, è pari alla maggiore superficie del lotto determinata con l'applicazione degli indici:  
- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,80$  mq/mq.

- rapporto di copertura 60%

b) il lotto libero o la rimanente superficie del lotto consente interventi di nuova costruzione e/o ampliamento della S.u.I. esistente con l'applicazione dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione territoriale massimo  $U_t = 0,60$  mq./mq.

quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,52 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,08 mq./mq. nel rapporto 0,73 a 1 con le aree a specifica destinazione) ( $0,11 \times 0,73 = 0,08$  mq./mq.);

Per gli interventi "una tantum" di ampliamento o nuova costruzione di Superfici lorde inferiori a mq. 1.000 la acquisizione delle aree di compensazione ambientale è facoltativa e flessibile, sino al raggiungimento dei limiti massimi degli indici territoriali di zona. Ove la proprietà interessata non aderisca volontariamente alla perequazione urbanistica nel rispetto delle norme del Piano, la capacità edificatoria è definita dalla applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale relativo al solo lotto edificabile, (pari a 0,52 mq./mq.).

- Indice di utilizzazione fondiario  $U_f = 0,80$  mq./mq. e variabile, per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione di superfici lorde inferiori a mq. 1.000 con area di pertinenza inferiore a 1.500 mq., da 0,69 mq./mq. a 0,80 mq./mq. in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione ambientale, al fine di assicurare comunque l'assoggettamento all'uso pubblico o la cessione del 25% della superficie del lotto.

All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili per assicurare la cessione del 25% della superficie del lotto libero o della rimanente superficie del lotto che consente interventi di nuova costruzione e/o ampliamento della S.u.I. esistente; per i lotti liberi per i quali la individuazione delle aree destinate a standard non appare praticabile per particolari condizioni dei luoghi, la cessione può essere motivatamente sostituita dalla monetizzazione al valore definito annualmente, con specifica deliberazione, dalla Giunta Municipale.

In caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura del 25% possono essere commisurate alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento in progetto anche senza specifico frazionamento.

In questo caso la superficie di pertinenza è calcolata con riferimento all'indice territoriale utilizzato (dividendo cioè, la superficie netta di progetto per l'indice territoriale utilizzato).

In caso di monetizzazione parziale o totale e sino al 25% della superficie del lotto la capacità insediativa è computata con riferimento all'indice di utilizzazione territoriale di progetto.

- rapporto di copertura 60%

- altezza massima 12,00 ml esclusi volumi tecnici

Eventuali interventi di ampliamento di edifici esistenti aventi altezze maggiori, potranno essere realizzati con altezze uguali a quella dell'edificio esistente.

- distanza dai confini 6,00 ml

- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti

- distanze tra i fabbricati 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti.

- distanza da zone a destinazione residenziale 20,00 ml salvo minori distanze preesistenti



nella fascia di rispetto così definita possono essere realizzate le aree a standard (parcheggio e verde) e debbono essere poste a dimora essenze arboree ed arbustive nella misura minima di una pianta ogni 50 mq. ed essenze arbustive nella misura di un gruppo ogni 50 mq.

Con il consenso della parti interessate, anche in assenza di strumento urbanistico esecutivo, in deroga alle distanze dai confini e tra i fabbricati, sarà possibile costruire in adiacenza, purché gli edifici in progetto, anche se realizzati in tempi diversi, siano strutturalmente e volumetricamente coordinati secondo criteri di unitarietà architettonica e compositiva.

La superficie permeabile complessiva, al lordo della superficie a servizi di pertinenza dell'ampliamento, deve essere pari ad almeno il 15% della Superficie totale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di ampliamento sono consentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l. complessiva.
- aree destinate a parcheggio di uso pubblico nella misura di 1 mq. ogni 10 mq. di S.u.l. complessiva.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, per particolari situazioni, possono essere autorizzate all'interno delle eventuali recinzioni purché ne vengano segnalati e garantiti la disponibilità e l'uso durante l'esercizio delle attività insediate, di cui costituiscono pertinenza e servizio.

**Art. 25 – AREE PRODUTTIVE CON STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI (D2)**

Sono le aree a prevalente destinazione industriale, artigianale e commerciale, specificamente individuate nella cartografia di Piano, nelle quali gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono stati attuati o sono in corso di attuazione a seguito della definitiva approvazione di un Piano attuativo (P.L.), le cui previsioni urbanistiche (indici e Norme Tecniche di Attuazione) sono prevalenti e confermate dal presente Piano.

## **Art. 26 - AREE PER ATTIVITA' RICETTIVE E COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO (D3)**

Sono le aree esistenti e di completamento a destinazione ricettiva e commerciale.

Comprendono aree a specifica destinazione caratterizzate da insediamenti commerciali esistenti, per le quali il Piano consente ed ammette le destinazioni di cui all'art. 3 punti 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5a.

Le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3, sono ammesse con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- a) attrezzature per l'istruzione, limitatamente alle attività di formazione professionale;
- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.  
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

Nelle aree attestate lungo l'asse della SS 341 sono escluse nuove attività, commerciali od extracommerciali, in settori merceologici che possano costituire grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori paesaggistici ed ambientali.

Alle attività commerciali possono essere integrate le attività terziarie, ricettive e le attività ammesse: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona, uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, le attività accessorie, quali la residenza del custode, uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.); attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici; le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3 con le limitazioni di cui al presente articolo.

In queste aree il PGT prevede e consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica delle destinazioni d'uso, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione in attuazione di P.L. approvati e vigenti o con intervento singolo e con riferimento ai criteri della perequazione urbanistica.

Per le aree di completamento, infatti, il Piano propone che la trasformazione edilizia possa essere definita attraverso l'applicazione del solo indice di utilizzazione territoriale dell'area a specifica destinazione consentendo, però, la facoltà di aderire volontariamente alla perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nella misura massima del 145% della superficie del lotto.

In questo senso, gli eventuali interventi di ampliamento e nuova costruzione, a mezzo di intervento diretto con riferimento ai criteri della perequazione urbanistica (con l'applicazione del principio in termini flessibili e volontari), possono essere realizzati applicando gli indici ed i criteri di calcolo di seguito espressi:

- a) l'area di pertinenza della Superficie utile lorda (S.u.l.) degli insediamenti esistenti, al netto di eventuali aree pubbliche o di uso pubblico di pertinenza, è pari alla maggiore superficie del lotto determinata con l'applicazione degli indici:

- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 1,20 \text{ mq/mq.}$
  - rapporto di copertura  $60\%$
- b) la rimanente superficie del lotto consente interventi di nuova costruzione e/o ampliamento della S.u.l. esistente con l'applicazione dei seguenti indici:

- indice  $U_t$  massimo =  $0,50 \text{ mq/mq.}$   
 quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione ( $0,34 \text{ mq./mq.}$ ) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale ( $0,16 \text{ mq./mq.}$  nel rapporto da  $0,00$  a  $1,45$  con le aree a specifica destinazione) ( $0,11 \times 1,45 = 0,16 \text{ mq./mq.}$ );

- indice  $U_f$  massimo =  $1,00 \text{ mq/mq.}$  e variabile da  $0,68$  a  $1,00$  in rapporto all'indice acquisito volontariamente dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale (al fine di assicurare la cessione del  $50\%$  della Superficie del lotto).

All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.L. edificabili.

In caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura del  $50\%$  possono essere commisurate alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento in progetto anche senza specifico frazionamento.

In questo caso la superficie di pertinenza è calcolata con riferimento all'indice territoriale utilizzato (dividendo cioè, la superficie netta di progetto per l'indice territoriale utilizzato).

- rapporto di copertura  $50\%$
- altezza massima  $10,00 \text{ ml}$  esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini  $5,00 \text{ ml}$
- distanza dalle strade  $10,00 \text{ ml}$  salvo minori distanze preesistenti
- distanze tra i fabbricati  $10,00 \text{ ml}$  salvo minori distanze preesistenti.

La superficie permeabile deve essere pari ad almeno il  $15\%$  della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il  $50\%$  della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione sono assentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
  - aree destinate a parcheggio privato nella misura di  $1 \text{ mq.}$  ogni  $10 \text{ mc.}$ .
- La volumetria del fabbricato è determinata con l'applicazione dell'altezza virtuale di cui all'art. 4 punto 6 delle presenti norme.
- aree destinate a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico nella misura minima prevista dalle leggi specifiche in materia.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro posti auto); debbono essere realizzate all'esterno di eventuali recinzioni per garantirne la disponibilità e l'uso pubblico permanente.

## **Cap. VI – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA, DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE E NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Sono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, dei paesaggi agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

Comprendono le aree di valore paesistico ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In questo senso il Piano intende perseguire gli obiettivi di:

- a) tutelare, conservare e valorizzare le caratteristiche naturali ed ambientali dell'area;
- b) difendere il patrimonio naturale costituito dalle zone umide e dagli ecosistemi che le caratterizzano;
- c) tutelare le specie avifaunistiche presenti e quelle che potrebbero insediarsi, garantendo la conoscenza delle stesse attraverso forme controllate di fruizione.

Nelle aree agricole è fatto divieto di aprire e coltivare nuove cave; esercitare attività venatoria; effettuare scavi per ricerche archeologiche; alterare o modificare le condizioni di vita degli animali; introdurre specie animali e vegetali non autoctone; danneggiare e distruggere i vegetali di ogni specie e tipo; costruire nuove strade ed ampliare le esistenti se non in funzione delle attività agricole e forestali o della fruizione pubblica delle aree; demolire edifici esistenti o costruire nuovi edifici o strutture, stabili o temporanee, che possano deteriorare le caratteristiche paesistiche e ambientali dei luoghi; attivare nuove distributori di carburante.

**Art. 27 - AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRICOLE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO I.C. (E1) –**

Nelle aree agricole E1, interne al perimetro I.C., sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture a servizio dell'attività agricola e in funzione della conduzione del fondo, quali: stalle, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

I relativi permessi di costruire possono essere ottenuti dai proprietari, nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti abbiano rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione del proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto del titolo edilizio abilitativo.

Il titolo edilizio abilitativo per gli interventi ammessi è gratuito per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece oneroso per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Il rilascio del titolo edilizio abilitativo per interventi edificatori nelle zone agricole E1 è subordinato all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola e alla presentazione al Comune di un atto d'obbligo, che è trascritto, a cura e spese dell'avente diritto, sui registri della proprietà immobiliare e che deve prevedere:

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 2) il vincolo di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori con la specificazione delle classi di colture in atto ed in progetto;

Le residenze rurali di nuova costruzione, annesse ad attività agricole, possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

L'indice di utilizzazione fondiaria massimo è stabilito in:

- 0,06 mc./mq. per terreni a coltura orto - floro - vivaistica specializzata;
- 0,01 mc./mq., per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- 0,03 mc./mq. per gli altri terreni agricoli.

Tali indici s'intendono riferiti alle colture in atto od in progetto: ai fini del computo delle volumetrie realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, entro un raggio di Km. 5 dal centro aziendale, anche non contigui ed in Comuni diversi.

In ogni caso la volumetria edificabile per le residenze rurali è computata al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo di eventuali edifici esistenti; non deve, nel complesso e di norma, superare per ogni azienda agricola una Superficie superiore al 30% delle attrezzature a servizio dell'attività agricola.

Le aree non soggette a trasformazione ed indicate graficamente nelle tavole di Piano come aree buscate, aree a verde privato vincolato e fasce di rispetto, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura; tale trasferimento, come gli altri ammessi dalla L.R. n.12/2005, è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

I fabbricati rustici di servizio all'attività agricola, quali stalle, silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole, locali di prima trasformazione, manipolazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli ed altre costruzioni analoghe necessarie o strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende, singole od associate, non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse non possono comunque superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

Nella costruzione di nuove stalle deve essere rispettato il limite di distanza minima di metri 20,00 dalla abitazione rurale e di metri 100,00 dalle altre aree di Piano a destinazione residenziale.

Le tipologie costruttive delle nuove costruzioni debbono essere realizzate nel rispetto dei caratteri architettonici preesistenti e della tradizione locale e delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima m.6,50;
- distanza minima dai confini m.10
- distanza minima tra edifici residenziali ed altri edifici m.10.

Non sono in ogni caso ammesse costruzioni prefabbricate di tipo industriale.

Sono previsti ed ammessi interventi di conservazione dei fontanili, dei fossi e dei canali, ed ogni altro intervento teso a consentire l'aumento della biodiversità complessiva e la ricostruzione di un autentico paesaggio rurale.

In queste aree è vivamente consigliato l'impiego di tecniche e disciplinari (fertilizzanti e fitofarmaci) previsti dall'agricoltura biologica e biodinamica o dall'agricoltura integrata, nonché la realizzazione di colture non OGM.

La viabilità podereale ed interpodereale, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato di conservazione per l'efficiente transito dei mezzi agricoli. Attraverso la conservazione, riqualificazione e nuova coltivazione arborea arbustiva dei margini, va incentivata la percorribilità ciclo pedonale a scopo turistico e fruitivo delle aree agricole.

Alle aree agricole comprese nelle fasce di rispetto delle infrastrutture a rete ed alle aree a verde privato vincolato, sono assegnati i ruoli di mitigazione degli impatti, di miglioramento del paesaggio e di corridoi ecologici minori .

Non sono ammessi depositi, stoccaggi od accumuli di materiale di qualsiasi tipo e natura né interventi che possano ridurre lo strato fertile, quali aree cementate e/o impermeabilizzate e/o inghiaiate o cumuli di materiale organico in fermentazione. Sono ammesse modeste cataste di legna ad uso familiare, e stoccaggio di modeste quantità di biomasse, quali fieni, paglia ecc provenienti da aree limitrofe.

**Art. 27.bis - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (E)**

Sono le aree destinate al mantenimento del verde esistente per giardini e parchi privati.

Nelle aree a verde privato vincolato sono consentite unicamente costruzioni di volumi accessori per il mantenimento del verde quali: deposito attrezzi, serre, accessori d'arredo, con altezza massima di metri 2,50 ed un rapporto di copertura massimo di 1/50 dell'area.



**Art. 27.ter - AREE DI PIANURA ASCIUTTA A PREMINENTE VOCAZIONE FORESTALE (G1 del PTC)**

Tutti gli interventi nelle aree esterne alla I.C., comprese nel Parco del Ticino e classificate dal P.T.C. in zona G.1: aree di pianura asciutta a preminente vocazione forestale, sono normati dalla D.G.R. 7/5983 del 02.08.2001 e, per esse, valgono i regolamenti vigenti ed approvati dal Parco:

- 1) Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante;
- 2) Regolamento per la posa in opera di cartelli o strutture pubblicitarie in zona G del Consorzio del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- 3) Regolamento per la tutela e la valorizzazione della rete ecologica nel Parco regionale della Valle del Ticino.

## **Art. 28 - AREE DI COMPENSAZIONE E VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE (E2)**

Sono le aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale cui il Piano assegna una capacità edificatoria di 0,11 mq./mq. che, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, può o deve essere trasferita nelle aree a specifica destinazione, nel rispetto delle norme di Piano.

Con la sola eccezione delle aree di trasformazione a destinazione residenziale di cui al Documento di Piano e di interventi di dimensione ritenuta rilevante nelle aree di completamento e trasformazione a destinazione produttiva (con interventi per la realizzazione di superfici lorde maggiori di mq. 1.000), la acquisizione (e cessione gratuita al Comune) delle aree di compensazione ambientale è facoltativa, è oggetto di libera contrattazione tra le parti e trova applicazione, ai fini della realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree a specifica destinazione, con i criteri di flessibilità indicati dalle presenti norme, sino al raggiungimento dei limiti massimi degli indici territoriali di ciascuna zona.

Tali aree sono finalizzate alla creazione di aree filtro a protezione dell'agglomerato urbano ed aree a verde attrezzato ed a parco naturale per la valorizzazione paesaggistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi nella misura massima del 2% delle superfici territoriali totali, percorsi pedonali o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi, nella misura massima del 10% e/o orti sociali urbani nella misura massima del 20% delle superfici territoriali totali).

La relativa densità arborea, al fine di assicurare una adeguata protezione dal sistema infrastrutturale regionale e un corretto equilibrio ambientale per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie correlate, dovrebbe essere mediamente pari ad almeno 120 alberi per ettaro.

Nella zona a nord dell'abitato la densità arborea è prevista mediamente pari a 80 alberi per ettaro e la relativa piantumazione può essere concentrata sul 50%-60% dell'area interessata, con l'obiettivo di assicurare, nella fascia più immediatamente adiacente alle aree edificate ed edificabili, una adeguata fascia di fruizione sistemata a prato.

Nella zona ovest la densità arborea è prevista mediamente pari a 160 alberi per ettaro e la relativa piantumazione dovrebbe essere concentrata sull'80% dell'area interessata, con l'obiettivo di assicurare, in adiacenza alle aree a destinazione residenziale, una fascia sistemata a prato, anche al fine di assicurare una adeguata insolazione alle residenze esistenti ed in progetto.

Le porzioni di area sistemate a bosco saranno caratterizzate da una densità arborea di 350-400 alberi per ettaro.

Per gli edifici e le attività esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. A mezzo di specifica convenzione che definisca i criteri di gestione delle aree e delle attività esistenti, possono essere ammessi modesti ampliamenti delle Superfici lorde esistenti nella misura massima del 30%.

I proprietari delle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale che intendano mantenere la proprietà dell'area (assicurando, comunque, una piantumazione della stessa nella misura media indicata dalle presenti norme) e che non siano interessati ad "utilizzare" la relativa capacità edificatoria né a corrispondere la relativa tassa municipale (ICI/IMU), possono cedere gratuitamente al Comune, a mezzo di specifica convenzione, i soli diritti edificatori.

Tutti gli oneri relativi (spese d'atto a cura del Segretario Comunale e spese di registrazione e trascrizione nei registri immobiliari) saranno a carico del Comune.

## **Art. 29 – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO ED AREE A VOCAZIONE FORESTALE (E3)**

Il PGT individua le aree soggette a vincoli geomorfologici, i vincoli relativi alle aree a bosco, riconosciute ai sensi della L.R. 27/2004 e s.m.i., che il Piano intende conservare, riqualificare e valorizzare come importante risorsa paesistico ambientale, i vincoli archeologici e le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, degli elettrodotti ad alta tensione, dei gasdotti, del cimitero, dei pozzi ad uso idro-potabile, della linea ferroviaria.

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti, ivi comprese le fasce di rispetto intorno ad impianti di tele-radio-comunicazioni.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono individuate ai sensi delle vigenti norme di legge ed indicate cartograficamente, per quanto di competenza, nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto sono vietati nuovi insediamenti di distributori di carburante ed è generalmente fatto divieto di nuove costruzioni.

Nelle fasce di rispetto indicate dal PGT sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e preferibilmente dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

Nelle aree comprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale non sono ammesse costruzioni di alcun genere.

Le fasce di arretramento dell'edilizia lungo gli allineamenti stradali nelle zone di completamento e nuovo impianto non sono indicate nel PGT; deve però intendersi che lungo le strade pubbliche (escluse le zone del centro storico e le zone residenziali esistenti) è imposto il rispetto degli obblighi di arretramento previsti dal D.L. 2/4/1968 art.9/3, come richiamato al punto 13 dell'art. 3 delle presenti norme, con le eccezioni in esse indicate.

### **FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI**

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati, è prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal nuovo Codice della Strada, con i disposti di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26.04.1993.

### **FASCE DI RISPETTO DALLE FERROVIE**

Lungo i tracciati della linea ferroviaria è fissata una fascia di rispetto di ml. 30,00 dal limite della zona d'occupazione della più vicina rotaia, giusto quanto prescritto dal D.P.R. 11/07/1980 n.753, in particolare dall'art. 49 e successivi.

Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dalle Ferrovie Nord Milano.

### **FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE**

In applicazione al D.P.R. n.1062 del 21/06/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte dall'ARPA.

### ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le zone di rispetto del cimitero, quali risultanti dalla delibera di CC n. 74 del 16.11.1989, sono recepite dal PGT ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/07/1934 n.1265 e s.m.i.

Nelle zone di rispetto del cimitero non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici anche attrezzati o di colture arboree industriali.

Per gli edifici esistenti sono inoltre ammessi interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento, nella percentuale massima del 10%, ed i cambi di destinazione d'uso.

### FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE:

Nelle aree comprese nelle aree di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.P.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti in esso indicati, con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi indicata dal Piano, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa.

### LE AREE A VOCAZIONE FORESTALE

Nelle aree boscate a vocazione forestale gli interventi ammessi sono contenuti nelle disposizioni legislative e nei regolamenti regionali. Non sono, in ogni caso, ammesse opere di trasformazione che non siano finalizzate alla riqualificazione naturalistica ed alla valorizzazione della qualità ambientale.

### LE AREE DANNEGGIATE DAL FUOCO

Le aree i cui soprassuoli sono stati danneggiati dal fuoco sono soggette, a norma dell'art. 1 della Legge 428 del 29/10/1993 e per dieci anni, al vincolo di inedificabilità e di modifica delle destinazioni d'uso in atto prima dell'incendio.

### VINCOLI E LIMITAZIONI PER GARANTIRE LA SICUREZZA DELLA NAVIGAZIONE AEREA.

Su tutto il territorio comunale è vietata la realizzazione di:

- a) impianti eolici
- b) nuove costruzioni od ampliamenti di costruzioni esistenti con quote in sommità maggiori di metri 255 sul livello del mare; tenuto conto che il territorio comunale verifica una altezza media di metri 194 sul livello del mare (con altezza minima di 186 metri e massima di 210 metri) ciò significa che, con riferimento all'altezza massima di metri 210, non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti con altezza superiore a metri 45,00.
- c) discariche in contrasto con le linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità di sedime aeroportuale pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac-italia.it](http://www.enac-italia.it);
- d) altre fonti attrattive di avifauna, quali impianti di depurazione acque reflue, laghetti o bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette; piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa; industrie manifatturiere; allevamenti di bestiame, in contrasto con le "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac-italia.it](http://www.enac-italia.it).

Nelle aree comprese nell'impronta della SUPERFICIE ORIZZONTALE INTERNA (tavola PC01A-B) è, inoltre, vietata la realizzazione di:

- a) manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici di dimensioni consistenti (maggiori di mq. 10.000);
- b) luci pericolose e fuorvianti (es: sorgenti laser e proiettori ad alta intensità) in contrasto con i requisiti indicati dal "Regolamento per la costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" cap. 6 – par. 1.3.
- c) ciminiere con emissione di fumi;
- d) antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro □altezza) che, con l'emissione di onde elettromagnetiche, possano creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.

Nelle aree comprese nell'impronta della LINEA di cui alla tavola PC01B-B, definita ai sensi del cap. 6, par. 1.3.3 del "Regolamento per la costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" è, inoltre e comunque vietata la installazione di sorgenti laser e proiettori ad alta intensità.

### **ART. 30 - NORME FINALI**

Le Norme del Piano, in termini di salvaguardia, assumono efficacia dalla data di adozione del P-G.T:

L'entrata in vigore del PGT comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nel PRG vigente salvo quanto espressamente richiamato dalle presenti norme.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di legge vigenti.

Nel caso di eventuali discordanze tra il testo normativo del Piano delle Regole ed il testo normativo del Documento di Piano si ritiene prevalente la norma del Piano delle Regole.

## INDICE

art. 1	- applicazione del PGT	pag. 2
art. 2	- elaborati del Piano delle Regole	pag. 3
<b>Cap. I</b>	- parametri di trasformazione: indici urbanistici e edilizi	pag. 4
art. 3	- indici urbanistici	pag. 5
art. 4	- indici edilizi	pag. 9
art. 5	- modalità di attuazione del PGT	pag. 15
art. 6	- utilizzazione degli indici	pag. 18
art. 7	- i tipi d'intervento	pag. 19
<b>CAP. II</b>	- norme generali e speciali	
art. 8	- decoro dell'ambiente urbano	pag. 25
art. 9	- ritrovamenti archeologici, storici ed artistici	pag. 26
art. 10	- sistemazione e sviluppo del verde.	pag. 27
art. 11	- aree di parcheggio ed autorimesse	pag. 28
art. 12	- cabine tecnologiche - antenne	pag. 29
art. 13	- criteri di perequazione urbanistica	pag. 30
art. 14	- partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di piano.	pag. 33
<b>CAP. III</b>	- previsioni del PGT – divisione in aree	
art. 15	- divisione in aree del territorio comunale	pag. 34
<b>Capo IV</b>	- aree a prevalente destinazione residenziale	
art. 16	- norme generali per le aree residenziali	pag. 35
art. 17	- aree del nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario	pag. 36
art. 18	- individuazione delle aree assoggettate a strumento urbanistico esecutivo	pag. 41
art. 19	- elaborati dei progetti relativi alle domande di intervento urbanistico ed edilizio	pag. 42
art. 20	- interventi ammessi su aree ed immobili in assenza di strumento urbanistico esecutivo	pag. 44
art. 21	- materiali di finimento ed estetica degli edifici	pag. 48
	ABACO	pag. 49
	INDICE	pag. 50
	coperture	pag. 51
	comignoli	pag. 54
	materiali e colori di facciata	pag. 55
	tabella codificata secondo tabella RAL	pag. 56
	forma e dimensione delle aperture esterne	pag. 59
	recupero funzionale di fabbricati di origine	
	destinazione agricola	pag. 60
	serramenti esterni	pag. 61



	cornici	pag. 63
	balconi	pag. 64
	ringhiere	pag. 65
	marcapiani	pag. 66
	porticati e loggiati	pag. 67
	insegne e vetrine	pag. 68
	recinzioni	pag. 69
	pavimentazioni	pag. 70
	paracarri	pag. 71
	numeri civici	pag. 72
	varie	pag. 73
art. 22	- aree residenziali esistenti e di completamento (B)	pag. 74
art. 23	- aree residenziali di nuovo impianto con piani attuativi approvati e vigenti (C1)	pag. 77
<b>CAP. V</b>	- aree destinate ad impianti industriali, artigianali, terziari-commerciali e turistico ricettivi	pag. 78
art. 24	- aree industriali esistenti e di completamento (D1)	pag. 79
art. 25	- aree industriali con strumenti attuativi vigenti (D2)	pag. 82
art. 26	- aree per attività terziarie, ricettive e commerciali esistenti e di completamento (D3)	pag. 83
<b>Capo VI</b>	- aree destinate all'agricoltura, di valore paesistico ambientale e non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 85
art. 27	- aree destinate ad attività agricole all'interno del perimetro I.C. (E1) - aree di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (G1 del PTC)	pag. 86
art. 27bis	- aree a verde privato vincolato (E)	pag. 88
art. 27ter	- aree di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (G1 del PTC)	pag. 89
art. 28	- aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale (E2)	pag. 90
art. 29	- aree non soggette a trasformazione urbanistica: vincoli e fasce di rispetto ed aree a vocazione forestale (E3)	pag. 91
art. 30	- norme finali	pag. 93