



Regione Lombardia



Comune di Suisio



Provincia di Bergamo

# COMUNE DI SUISIO

# Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

Studio Paesistico

**Studio Architettura Paesaggio - arch. paes. Luigino Pirola**

Studio Geologico

**dott. geol. Carlo Pedrali**

## VARIANTE n.1 al PGT

# PIANO DELLE REGOLE

# All.1

**VAR.1**

Adottato con deliberazione del C.C. n. .... del .....  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. .... del .....  
Approvato con deliberazione del C.C. n..... del .....  
Pubblicato sul B.U.R.L. n. .... del .....

## NORMATIVA

Revisione n.

-

Data

**Giugno 2016**



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI PRELIMINARI

---

#### Art. 1 Attuazione

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Suisio, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 3) La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

- 1) Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.
- 2) Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di idoneo Titolo edilizio a Costruire.
- 3) Il rilascio dell'idoneo Titolo edilizio a costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente.
- 4) L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel Centro Storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti, negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.
- 5) Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.
- 6) L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di Trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Titolo edilizio Convenzionato.
- 7) I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.
- 8) Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:  
Interventi indiretti:
  - a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che potrà anche tener conto delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
  - b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005;

- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno degli ambiti di recupero individuati ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
  - h) Permesso di Costruire secondo, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
  - i) Denuncia di Inizio Attività (Dia) di cui D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005;
  - j) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) di cui alla Legge 122 del 30 Luglio 2010.
- 9) Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:
- a) Contenimento del consumo del suolo;
  - b) Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
  - c) Definizione delle destinazioni d'uso;
  - d) Possibilità di cambi di destinazione d'uso e/o di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
  - e) Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nel Documento di Piano;
  - f) Definizione degli interventi edilizi;
  - g) Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
  - h) Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.
- 10) Inoltre il Piano delle Regole:
- a) Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
  - b) Definisce un assetto conformativo dei suoli.

### **Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole**

- 1) Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di D.I.A. e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.
- 2) Alla presentazione della fine lavori deve essere presentata una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

- 3) In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima; il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie (fidejussioni) per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

#### **Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole**

Gli allegati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1 - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina
- C2 - Centro Storico – Disciplina degli interventi
- C3 - Centro Storico – Stato di conservazione
- Allegato 1 – NORMATIVA

## TITOLO II

### PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

---

#### Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

**1) St Superficie territoriale**

La superficie territoriale sulla quale si applica il rapporto di utilizzazione (Ru) è l'area di un intero ambito o di un comparto delimitato da apposito segno grafico sulla tavola di Piano delle Regole, in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo (Piano Attuativo).

Viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani attuativi, delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc...). Viene espressa in metri quadrati (mq).

**2) Sf Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica il rapporto di utilizzazione Ru, si intende la superficie netta dei lotti edificabili, cioè le porzioni di area edificabile risultanti al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei sedimi stradali, esistenti e/o previsti.

Viene espressa in metri quadrati (mq.).

**3) Sc Superficie coperta**

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostre e sporti.

Relativamente agli ambiti residenziali, non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un limite di ml 1,50: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di mt. 1,50 rientra nel conteggio la sola superficie in eccedenza.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere non inferiore a m. 3,50.

Relativamente agli ambiti residenziali, non vengono computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma del fabbricato, considerati interrati nella superficie residenziale complessiva (Src), le piscine, le scale di sicurezza aperte.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta sbalzi e pensiline aperte su tre lati fino ad un limite di ml 2,00, nel caso dovessero superare il limite di mt. 2,00 rientra nel conteggio la sola superficie in eccedenza.

La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere non inferiore a m. 3,50.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono computati nella superficie coperta: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività; i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte;

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### 4) Src Superficie residenziale complessiva

Per superficie residenziale complessiva di pavimento s'intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile.

Non sono computati nella superficie residenziale complessiva gli oggetti aperti, le terrazze, i balconi.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

Dal computo sono tuttavia escluse:

- a) per i fabbricati residenziali, le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati, aventi altezza netta interna massima pari a m 2,50; è tollerata una altezza maggiore, fino al limite massimo di m 3,00, unicamente per le autorimesse nel rispetto del parametro di 1mq ogni 10 mc edificati.

I fabbricati accessori complementari all'edificio, se realizzati nelle pertinenze esterne e sporgenti rispetto al piano di spiccato, dovranno rispettare il limite di arretramento da spazi pubblici, strade, percorsi pedonali, della distanza minima uguale a quella concessa per i fabbricati principali, se completamente interrati dovrà essere rispettato il limite di arretramento da spazi pubblici, strade, percorsi pedonali, pari a metà della distanza fissata per i fabbricati principali; in tal caso il rilascio del Titolo Abilitativo dovrà essere subordinato alla presentazione di un vincolo di non indennizzo qualora l'Amministrazione comunale dovesse procedere all'allargamento della sede stradale, alla realizzazione di marciapiedi o piste ciclopedonali in genere.

Nella pertinenza esterna ai fabbricati saranno comunque "considerati interrati" anche gli accessori, i servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, qualora, nelle aree di distacco dai confini fino a mt. 1,50 dal confine stesso, abbiano altezza massima di mt. 0,70, compreso il ripristino dell'eventuale terreno vegetale o la formazione di pavimentazioni in genere, dal medesimo piano di spiccato per entrambi i lotti confinanti. Qualora il piano di spiccato non sia il medesimo per entrambe i lotti confinanti, dovrà prodursi idoneo accordo tra le parti debitamente registrato.

- b) per i fabbricati residenziali, le superfici dei locali seminterrati aventi altezza massima interna di mt. 2,50 utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, purché l'intradosso del solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di mt. 0,50;
- c) i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 20% della superficie del piano di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati, verificata per ciascun piano fuori terra, senza possibilità di trasferimento della superficie ammissibile tra i diversi piani. Nel caso venga superato tale limite del 20%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- d) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 0,30 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a mt. 2,70; per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale; per intradosso di colmo si intende l'intersezione reale delle sommità delle linee di falda della copertura o l'intersezione reale della sommità della linea d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale nel caso di coperture o porzioni di coperture a falda unica. Nel caso di coperture curvilinee le stesse dovranno svilupparsi entro la linea virtuale congiungente i parametri massimi sopra richiamati.

I sottotetti non potranno avere un rapporto aeroilluminante maggiore del trentesimo della superficie di calpestio.

- e) i vani scala condominiali ed ascensori, gli atrii d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi fino ad una superficie lorda massima complessiva di mq 15,00 per ogni fabbricato, rientrando nel calcolo la sola superficie in eccedenza;

- f) i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- g) autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati, aventi un numero massimo di quattro appartamenti, con altezza utile interna massima di m. 2,50, con superficie lorda non superiore a mq 25,00 per ogni unità immobiliare, per un massimo di n. 4 autorimesse per edificio, previa sottoscrizione di atto unilaterale, trascritto a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare volto al mantenimento della destinazione ad autorimessa.

#### 5) **S.I.p. Superficie lorda di pavimento per attività produttive**

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati di altezza massima utile interna, calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a m. 2,70, destinati a parcheggio;
- b. le centrali tecnologiche, i locali quadri, poste ai piani interrati aventi altezza massima utile interna, calcolata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio pari a m. 2,70 o sulle coperture degli edifici;
- c. le scale di sicurezza aperte;
- d. le pensiline aperte su tre lati fino a m 2,00 di profondità, così come previste al comma 3 del presente articolo;
- e. i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività;
- f. i piani caricatori;
- g. le cabine di trasformazione per l'energia elettrica posizionate anche all'esterno del corpo di fabbrica principale

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

#### 6) **Ss Superficie di standard urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari**

Per superficie di standard urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire all'interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in percento (%) della S.I.p. relativamente agli insediamenti produttivi.

#### 7) **Q Rapporto massimo di copertura**

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Esso viene espresso in percento (%).



**8) RU Rapporto d'utilizzazione**

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile. Si esprime in mq./mq.

Nel caso di Piani Attuativi in ambiti di trasformazione è il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie territoriale.

**9) Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica d'ogni piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00 (per altezze fino a m. 3,40 calcolate dal piano di calpestio fino all'estradosso del soletta), per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui alle presenti norme; qualora il solaio dovesse essere inclinato o le altezze siano superiori a m. 3,40, il volume teorico è calcolato moltiplicando la superficie residenziale complessiva (Src) per l'altezza media ponderale del locale comprensiva della soletta. Per soletta si intende l'estradosso del solaio o l'estradosso dell'orditura portante della copertura.

**10) Piano di spiccato**

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiedi per i fabbricati in fregio alle strade, mentre oltre la distanza di m. 14,00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso manchi il marciapiedi per piano di spiccato si intende la quota del ciglio stradale.

Nel caso non si abbia una sicura quota di riferimento, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di costruzioni in fregio ad una via in pendenza, la quota del piano di spiccato è quella misurata sulla mezzeria del fronte del fabbricato.

**11) H max - Altezza massima della costruzione**

Per altezza massima della costruzione s'intende l'altezza massima raggiungibile dalla costruzione.

Essa viene espressa in metri (m).

L'altezza dei fabbricati viene misurata sulla facciata più alta a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso della soletta orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile, oppure sino alla gronda nel caso questa fosse più alta o nel caso di coperture inclinate qualora queste siano più alte della soletta orizzontale dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di edifici contigui, si misurerà l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Per gli edifici a carattere produttivo, commerciale, per impianti e attrezzature agricole, o similari, l'altezza deve essere misurata tra il piano di spiccato e l'imposta delle travi trasversali portanti o l'appoggio degli elementi prefabbricati portanti a tegolo in caso di coperture nominalmente piane sprovviste di travi trasversali portanti; l'altezza dei pannelli di tamponamento delle pareti verticali, non potrà superare di oltre cm. 60 il punto più alto (estradosso) del manto di copertura e comunque, in nessun caso l'altezza massima di m. 2,50 dall'imposta delle travi principali trasversali portanti.

Qualora sulle coperture dei fabbricati ad uso produttivo vi sia la necessità di posizionare impianti tecnologici, gli stessi non potranno avere un'altezza superiore a m 2,00 rispetto al piano superiore della copertura; in tal caso dovranno essere adottati opportuni sistemi di schermatura, onde mitigare l'impatto visivo degli stessi.

## 12) P max - Pendenza massima

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percento (%).

## 13) De - Distacco tra costruzioni

Per distacco tra costruzioni s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a m. 10,00.

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o strutture di qualsiasi natura dovrà essere rispettata comunque la distanza di mt. 10,00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti entrambe completamente cieche potrà essere derogata tale distanza fino ad un limite di mt. 7,00, se il collegamento è eseguito con strutture che rientrano nel conteggio della superficie coperta.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m. 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 04.04.1968 n. 1.444:

- Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.
- La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori propri o di altra proprietà, con altezza misurata secondo le norme di cui al punto 11, minore o uguale a mt. 3,00, viene prescritta in mt. 3,50.

Nel caso che l'accessorio proprio o di altra proprietà, abbia altezza misurata secondo le norme di cui al punto 11 maggiore di mt. 3,00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di mt. 5,00.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre

consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale; in quest'ultimo caso vige il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade previste dalla presente normativa.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00 salvo maggiori distanze secondo specificazioni grafiche del P.G.T.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in un ambito edificabile a confine di un altro ambito edificabile con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritta per i singoli ambiti.

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra e a raggio.

Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal P.G.T. nei diversi ambiti territoriali.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

#### **14) Dc - Distacco dai confini**

Per distacco dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m. 5,00, salvo sopralti, nel rispetto dei perimetri esistenti, mantenendo comunque la distanza minima di 10,00m da edifici.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trasciversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

#### **15) Ds - Distacco stradale**

Per distacco stradale s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Esso viene espresso in metri (m) e di norma è di m. 5,00 fatto salvo quanto disposto al p.to 13 per le strade di larghezza superiore a m. 7,00.

Si definisce confine stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno, dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Il distacco De, Dc e Ds è sempre misurato a squadro e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n.6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benestare del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

È consentita la deroga da parte dell'Amministrazione comunale, per le distanze di cui al presente punto, unicamente nel caso vi siano allineamenti già precostituiti sia all'interno del tessuto residenziale consolidato che in ambiti di valorizzazione dei tessuti storici.

## 16) Rapporto di impermeabilizzazione

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore a:

- 30% negli ambiti residenziali;
- 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto auto, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444 e s. m. i.;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente."

## 17) Distanza tra allevamenti e ambiti residenziali

Per quanto concerne gli ambiti residenziali previsti dal presente Piano delle Regole e nel Documento di Piano, non è consentita la realizzazione di nuove edificazioni a carattere residenziale ad una distanza inferiore di m.200,00 da stalle e concimaie; nel caso di ampliamento di strutture abitative esistenti tale limite di distanza viene ridotto a m 25,00, allorquando l'ampliamento determini una riduzione della distanza già in essere.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso, a favore di destinazioni che implicano la presenza duratura di persone, per edifici posti ad una distanza inferiore a 25,00 m da stalle e concimaie esistenti.

**Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta**

- 1) In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza negli ambiti di Piano delle Regole, ad esclusione di quelle inserite nell'"ambito di valorizzazione dei tessuti storici", valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
    - 75% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dall'ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo;
    - 100% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni commerciali;
    - 20% delle superfici lorde di pavimento, oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti);
  - b) modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale;
  - c) monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento;
  - d) prescrizioni di tipo progettuale: per tutte le destinazioni non residenziali, in particolare se localizzate in ambiti di tessuto urbano consolidato, si dovrà prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento, in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di accessibilità pedonale e veicolare, sia di correlazione con l'intorno con riferimento all'ambito urbanistico specifico anche circostante. E' richiesta specifica verifica di compatibilità infrastrutturale relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, dei parcheggi, agli spazi di manovra, nonché ai percorsi preferenziali o riservati per automezzi che effettuano il rifornimento di merci o simili, particolarmente qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi. Relativamente agli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici valgono le prescrizioni del grado di appartenenza.
- 2) Negli ambiti produttivi assoggettati al Piano delle Regole, in caso di attività commerciali e o terziarie valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
    - Attività produttive (industriali-artigianali) 20% delle superfici lorde di pavimento;
    - Attività commerciali adibite alla vendita 100% della S.l.p. di nuova formazione;
    - Attività direzionali e/o terziarie in genere 75% della S.l.p. di nuova formazione.
  - b) Modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui ai punti precedenti l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, fermo restando l'obbligatorietà per le attività commerciali adibite alla vendita del reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;
  - c) a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, fermo restando l'obbligatorietà per le attività commerciali adibite alla vendita del reperimento in loco almeno del 50% della dotazione dovuta;

## Art. 7 Parcheggi privati

- 1) Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato in ogni nuova costruzione o in area di pertinenza della stessa, destinata alla residenza e/o ad attività turistiche, commerciali o direzionali, devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato almeno nella misura prevista dall'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122 (parcheggio inerente alla costruzione). Dal computo di tali spazi sono esclusi gli scivoli e i percorsi di transito.

Nei nuovi fabbricati residenziali dovrà essere destinato almeno un posto auto coperto (delle dimensioni minime di 5,00m x 2,50m per ogni unità immobiliare).

- 2) Negli ambiti produttivi devono essere riservati spazi per parcheggio ad uso privato da realizzarsi in ogni costruzione o nelle aree di sua pertinenza (parcheggio inerente alla costruzione) dimensionati nella misura minima di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di nuova costruzione, valutata con altezza virtuale di 3,00 m per singolo piano agibile.
- 3) Nel sottosuolo d'aree pubbliche o assoggettate a servitù d'uso pubblico destinate a verde e a parcheggio è consentita la realizzazione da parte del Comune di autorimesse o posti macchina da assegnare in proprietà o uso a privati. Qualora la realizzazione sia d'iniziativa privata, essa viene disciplinata da specifica convenzione.

## Art. 8 Lotti liberi

- 1) Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente del Titolo abilitativo e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, alla data di Adozione del PRG (20.11.2002).
- 2) I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione; in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

## Art. 9 Lotti di pertinenza

- 1) Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.
- 2) La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".
- 3) L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.
- 4) Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

## Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

- 1) Per abitante teorico insediato o da insediare s'intende il numero d'abitanti che si ritiene insediato o da insediare in un determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

S.r.c. (mq.) su 50 (mq./Ab) ovvero V. (mc.) su 150 (mc/Ab)

- 2) Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o da monetizzare qualora previsto dal P.G.T.

**Art. 11 Destinazioni d'uso**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) Le istanze per il rilascio del Titolo Edilizio Abilitativo devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile.
- 3) Le convenzioni degli strumenti urbanistici attuativi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005.
- 4) Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.
- 5) Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

**Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"**

- 1) Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (Interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione volti alla prevenzione dei rischi derivanti dal gas Radon.
- 2) In riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linea Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor" ed eventuali s.m.i.
- 3) La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore lavori in fase di abitabilità.
- 4) La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.



**TITOLO III****PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI****Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI****Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto**

- 1) I tracciati e la tipologia delle principali strade, in progetto o esistenti da modificare, sono indicati sulla planimetria del Piano delle Regole secondo la classificazione e le relative caratteristiche della sinossi delle sezioni stradali annessa.

Le strade esistenti attualmente "private", pur individuate negli elaborati del PGT, conservano la loro natura giuridica.

- 2) La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna agli ambiti di trasformazione o di ristrutturazione è demandata agli inerenti piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni planivolumetriche, alle caratteristiche orografiche e paesaggistiche degli ambiti interessati.
- 3) Le strade, di progetto o esistenti da modificare, indicate nella planimetria delle Tav. C1 del Piano delle Regole hanno valore prescrittivo; l'andamento generale del tracciato e la tipologia stradale hanno valore indicativo.

Il progetto esecutivo apporterà i perfezionamenti ritenuti necessari sia al tracciato, sia alla tipologia, sia agli svincoli ed allacciamenti viari; tali perfezionamenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

Il progetto esecutivo relativo alla definizione dei tracciati delle principali strade, svincoli ed allacciamenti viari, di progetto o esistenti, da modificare, dovrà essere corredato da Valutazione d'Impatto Acustico e rispettare le prescrizioni contenute nel D.P.C.M. 01.03.1991 e nel Piano di Azionamento Acustico del territorio.

- 4) La protezione della strada per assicurare migliori condizioni per lo svolgimento del traffico viene assicurata distanziando congruamente l'edificazione dal confine della strada stessa.
- 5) All'interno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da linee denominate "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" o da fasce di rispetto stradale, riportate nelle Tav. C1 del Piano delle Regole, comunque modificabili in fase di progettazione esecutiva delle opere sempre nel rispetto dei distacchi minimi previsti dall'art 5 del presente Piano delle Regole e dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1.444, nonché dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6) All'esterno del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.G.T. la distanza delle nuove costruzioni dal confine stradale è assicurata da fasce di rispetto stradale e da linea "limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni" e in mancanza di queste dai distacchi minimi previsti dal D.P.R. 16 dicembre.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 7) In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:
- le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
  - vasche volano;
  - le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni;
  - i percorsi pedonali e ciclabili;

- e) attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli con servizi annessi previo redazione del progetto per il "Piano dei Carburanti", da redigersi in relazione alle vigenti normative.
  - f) piantumazioni e sistemazioni a verde;
  - g) i parcheggi pubblici e privati;
  - h) cabine ed canalizzazioni per servizi primari;
  - i) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
  - j) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;
  - k) le destinazioni pubbliche o assoggettate a servitù di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria relativa alla edificazione che si sviluppa oltre la linea di arretramento e di contenimento delle costruzioni;
- 9) La profondità del limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni ha valore prescrittivo; tale profondità in caso di modifiche in sede esecutiva del tracciato o della tipologia della strada è conseguentemente aumentata o ridotta. In caso di riduzione viene estesa alle aree di risulta liberate la destinazione d'uso delle aree limitrofe. Tale aumento o riduzione con conseguente variazione di destinazione d'uso delle aree limitrofe non comporta necessità di variante al P.G.T..
- 10) In ambiti residenziali in fregio alla strada Provinciale 170 (Rivierasca), viene concessa la possibilità di costruire piani completamente interrati, aventi destinazione complementare alla residenza, mantenendo il limite di arretramento di m.5,00 dalla previsione di allargamento della strada identificata sulle tavole del Piano delle Regole.
- 11) I muri di cinta di qualsiasi tipo, da eseguirsi secondo le modalità fissate dal Regolamento Edilizio, devono sorgere dal confine stradale alla distanza che l'Ente proprietario della strada o il consorzio degli utenti della stessa nel caso di strada vicinale, su proposta della Amministrazione Comunale, fisserà con specifico provvedimento tronco per tronco fatte salve le prescrizioni degli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 12) All'interno ed all'esterno degli insediamenti previsti dal P.G.T. nelle more della formazione del provvedimento di cui al comma precedente, tale distanza è quella prescritta dagli art. 26, 27 e 28 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.
- 13) Gli interventi d'ampliamento della sede viaria e di rettifica delle strade esistenti non comportano necessità di variante al P.G.T..

#### **Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico**

- 1) Il P.G.T. prevede i principali tracciati di percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico funzionali al collegamento delle zone abitate o di aree per servizi pubblici o attrezzature pubbliche nonché alla costruzione di una rete che consenta lo sviluppo dell'uso della bicicletta in condizione di sicurezza.
- 2) Tali tracciati consentono la circolazione veicolare solo per l'accesso a lotti interclusi non servibili altrimenti; essi dovranno essere oggetto di particolare studio d'arredo urbano e di regolamento di polizia urbana.
- 3) Altri percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi.
- 4) Il Comune può prevedere altri percorsi pedonali e/o ciclabili in aree non già destinate a mezzo di progetto esecutivo. Tali interventi non costituiranno variante al PGT

## Art. 15 Fasce di rispetto e di contenimento delle costruzioni

### 1) Fasce di rispetto cimiteriale:

Il P.G.T. prevede il limite di rispetto cimiteriale; entro tale perimetro di rispetto valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n. 1.265 e della legge 17 ottobre 1957 n. 983 indipendentemente dalla destinazione d'uso delle aree prevista dal P.G.T..

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono soggette ad impianti arborei ed eventualmente alla rotazione e rinnovo delle colture; sono tollerate recinzioni costituite da paletti in ferro o legno su fondazione singola, collegati fra di loro con fili metallici o rete metallica avente altezza massima di m 1,50; sono altresì ammesse opere relative alla viabilità e mobilità locale (strade, piste ciclabili, ecc.).

### 2) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così come risultano dallo "Studio del Reticolo Idrico Minore" approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per tali corsi d'acqua si demanda alle relative norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

Lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, compresi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, si devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- mt. 2,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un'altezza di mt. 1.50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso maggiorata di un metro;
- mt. 5,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti agricoli, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- mt. 3,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni;
- mt. 10,00 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le costruzioni.

### 3) Fasce di rispetto acque sotterranee

Ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, l'arretramento delle costruzioni deve avvenire nel rispetto delle disposizioni relative alle fasce di rispetto definite dalle norme statali (D.Lgs. 152/99 e L. 36/94) e loro successive modifiche (integrazioni) ed alle norme regionali ad esse coordinate.

All'intorno di pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile, le costruzioni devono rispettare un arretramento di m. 10,00 dal pozzo.

Per i pozzi destinati ad uso diverso da quello idropotabile deve essere preventivamente verificato e certificato con apposita relazione tecnica, a firma di professionista abilitato, che la profondità di emungimento, la portata richiesta e/o le caratteristiche geologiche del terreno non interferiscano con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile.

Nel caso in cui vi sia interferenza con le falde utilizzate per il prelievo idropotabile la derivazione è assimilata a tutti gli effetti a derivazione idropotabile e ad essa si applicano integralmente le norme di tutela per l'uso idropotabile.

Gli arretramenti di cui sopra sono imposti non solo per le costruzioni ma anche per letami e stabulazione all'aperto di animali.

## 4) Fasce di rispetto dagli elettrodotti

a. Linee ad alta tensione

Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalla Società Terna che gestisce gli elettrodotti:

- linea 360, proprietà TERNA, tratto 068 ÷ 073, tensione 380 kV, palificazione semplice, dpa 40,00 m;
- linea 026, proprietà TERNA, tratto 348 ÷ 360, tensione 132 kV, palificazione semplice, dpa 15,00 m;
- linea Calusco – Vaprio, fra i sostegni 123-124-125-126-127-128, tensione 130kV, dpa 17,00m
- linea Calusco – Vaprio, fra i sostegni 128-129-130-131, tensione 130kV, dpa 19,00m
- linea Calusco – Vaprio, fra i sostegni 131-132, tensione 130kV, dpa 17,00m

All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente gestore dell'elettrodotto.

b. Linee a media tensione

Per le medie tensioni la determinazione delle fasce di rispetto deve avvenire sempre tramite richiesta ai gestori.

## 5) Fasce di rispetto dai metanodotti

Sugli elaborati grafici viene identificato il tracciato del metanodotto esistente (dorsale SNAM – metanodotto: derivazione Boltiere – Lecco, 1° tronco Boltiere Villa d'Adda), disciplinato dalle vigenti norme di sicurezza di cui al D.M. 24/11/1984 del Ministero dell'Interno e successive modificazioni. Nel citato Decreto Ministeriale sono stabilite le fasce di rispetto, le norme e le condizioni che regolano la coesistenza dei metanodotti con altre infrastrutture o fabbricati.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte nelle fasce di rispetto della condotta del tracciato, dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario.

## 6) Fascia di rispetto canale consorzio di bonifica Adda – Serio

Relativamente alle distanze fra le costruzioni ed il canale irriguo Adda – Serio, valgono le servitù poste in essere al momento della realizzazione dell'opera.

## **Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI**

### **Art. 16 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente**

Nel territorio comunale il P.G.T. individua e rappresenta nella tavola A10 del Documento di Piano gli immobili o i complessi di edifici soggetti a tutela dei sensi del decreto legislativo n. 42/2004.

Per tali immobili o complessi è prescritta l'intangibilità dello stato dei luoghi; sono consentite opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento igienico.

Sono fatte salve le prescrizioni d'uso di zona previste dal Piano di Governo del Territorio, nella quale gli edifici e i siti vincolati ricadono.

### **Art. 17 Costruzioni da demolire**

- 1) Sono soggette a demolizione le costruzioni:
  - ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi; la loro acquisizione e demolizione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se tali costruzioni ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo;
  - destinate ad attività industriali ed artigianali ricadenti in ambiti in cui è previsto l'intervento di ristrutturazione residenziale o di variazione di destinazione d'uso. La acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene per iniziativa del soggetto attuatore dell'operazione urbanistica;
  - destinate a qualsiasi uso ricadenti in aree che il P.G.T. destina a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico; l'acquisizione, la demolizione o in alternativa la ristrutturazione avviene nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del Piano.
- 2) Nelle more di attuazione delle previsioni del P.G.T. sulle costruzioni di cui al comma precedente sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione, fatte salve le prescrizioni specifiche dell'ambito.
- 3) Negli ambiti di espansione e negli ambiti di ristrutturazione la volumetria degli edifici da demolire non può essere conteggiata ed aggiunta a quella ammessa per la operazione urbanistica.

### **Art. 18 Costruzioni lungo le strade**

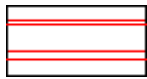
Le costruzioni ricadenti entro la linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade sono consolidate allo stato di fatto e su di esse sono ammessi interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

**TITOLO IV****DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI****Art. 19 Suddivisione del territorio**

Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti e relative specifiche:



CS - Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici – art.25



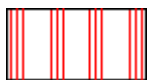
R1 - Ambiti di ristrutturazione – art.26



R2 - Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee – art.27



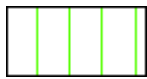
R3 - Ambiti liberi a SRC definita – art.28



R4 - Ambiti residenziali soggetti a Piano Attuativo in corso di attuazione – art.29



R5 - Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di piano di zona previgente – art.30



R6 - Ambiti a giardini ed orti privati – art.31



Parcheggi privati - art.32



P1 - Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale - art.35



P2 - Ambiti consolidati per attività terziarie - commerciali - art.36



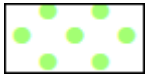
P3 - Ambiti produttivi soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento in corso di attuazione - art.37



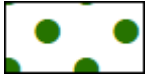
V1 - Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità - art.38



A1 - Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali - art.40



A2 - Ambiti a verde di rispetto ambientale con funzione di connettività - art.41



A3 - Ambito di riqualificazione naturalistica - art.42



A4 - Ambiti a verde di tutela a carattere paesistico ambientale - art.43



A5 - Fasce a verde di mitigazione ambientale - art.44

## Art. 20 Sensibilità paesistica

La tavola SP11 " Carta della sensibilità paesistica" dello Studio Paesistico allegato al Documento di Piano, individua le classi di sensibilità per i differenti luoghi del comune di Suisio; tale tavola fa parte integrante del Piano delle Regole per quanto concerne gli ambiti ad esso assoggettati.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Lombardia descrive nella parte IV delle NTA la procedura per redigere "l'esame dell'impatto paesistico dei progetti" e rimanda alle "linee guida" per il calcolo della sensibilità dei luoghi al fine di valutare l'impatto. All'interno delle linee guida viene descritto il metodo per l'individuazione della sensibilità.

Il calcolo della sensibilità di un determinato ambito è importante per valutare l'effettivo impatto che eventuali opere possono avere su una determinata porzione di territorio.

Nella definizione dello studio di impatto paesistico si dovrà dunque tener conto delle classi di sensibilità attribuite ad ogni area e partendo da questa definire l'incidenza del progetto proposto.

In sintesi non viene più chiesto al progettista di calcolare la sensibilità paesistica nell'esame di impatto ma di utilizzare quella calcolata, attraverso lo studio paesistico, nella tavola della sensibilità SP11.

### Metodo di valutazione della sensibilità del paesaggio

Le analisi e gli elaborati dello Studio Paesistico del Documento di Piano hanno avuto lo scopo di arrivare a definire la tavola della sensibilità paesistica SP11 e sono state redatte analizzando il paesaggio di Suisio dal punto di vista morfologico - naturalistico, vedutistico e storico-simbolico.

Un criterio importante è stata la lettura del grado di trasformazione recente o dell'integrità del paesaggio, sia rispetto ad una ipotetica condizione di naturalità, sia rispetto alle fasi storiche dell'evoluzione antropica dello stesso; inoltre è stato importante valutare la condizione di percezione dei luoghi. Un ultimo passaggio è stato lo studio dei valori simbolici e storici di Suisio.

La valutazione complessiva della sensibilità paesistica ha tenuto conto di tutti questi fattori e, a seconda dei rapporti di interdipendenza tra loro, se ne è determinata la sensibilità.

In base a questi metodi di valutazione alle differenti porzioni di territorio è stata attribuita la seguente scala di valori:

- sensibilità alta 5
- sensibilità medio-alta 4
- sensibilità media 3
- sensibilità medio-bassa 2
- sensibilità bassa 1



**Art. 21 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali**

- 1) Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio od area avente destinazione d'uso commerciale.
- 2) Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, si definisce superficie di vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).
- 4) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
- 5) Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
- 6) Negli esercizi concernenti in via esclusiva la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della S.l.p., ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054, se questa è inferiore o uguale a 1500 mq., e di 1/4 della S.l.p. se questa è superiore a tale limite.

In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la S.l.p. a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico.

**Art. 22 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali**

- 1) Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree del Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.
- 2) Relativamente alle "medie strutture di vendita" esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono concessi ampliamenti della superficie di vendita nel limite max del 20% di quanto esistente.
- 3) L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e delle dotazione di standard di cui all'art. 6.
- 4) Le strutture di vendita operanti, purché legittimamente autorizzate a livello commerciale, urbanistico ed edilizio alla data di adozione del presente Piano delle Regole, vengono confermate nella loro effettiva consistenza; in caso di sub ingresso gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita commerciale, confermando il limite massimo di superficie di vendita autorizzata.
- 5) Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno essere autorizzati mediante "Permesso di Costruire convenzionato" e dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, a riguardo della dotazione di servizi.
- 6) In merito all'attuazione di eventuali insediamenti con attività inerenti la distribuzione commerciale, la possibilità di insediamenti commerciali è limitata ai soli esercizi di vicinato, con esclusione delle medie strutture di vendita (a carattere sovracomunale) e delle grandi strutture di vendita commerciali, così come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR n. VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n.8/6024 del 05/12/2007 e n.8/6494 del 23/01/2008, salvo predisposizione di specifico Studio relativo alla programmazione ed allo sviluppo della rete Commerciale Comunale conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

## **Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 23 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:
  - a) **Principali:** le destinazioni d'uso qualificanti l'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
  - b) **Complementari:** gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
  - c) **Accessorie:** gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
  - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
  - definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietate corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di un servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.
- 7) Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi pavimentati.
- 7bis) Per gli interventi in prossimità di impianti sportivi e ricreativi, dovrà essere effettuato uno studio previsionale del clima acustico delle aree interessate ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.447/95.

- 8) Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:
- a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
  - b) le sedi di enti ed associazioni aventi finalità culturali, sociali ed assistenziali, aderenti ad associazioni nazionali aventi finalità riconosciute dal ministero dell'interno ai sensi del DPR n° 235/2001;
  - c) attività turistico – ricettive, terziarie
  - d) attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.r.c. massima di 150 mq da assoggettarsi a titolo edilizio convenzionato di cui all'art.24 delle presenti norme;
  - e) Magazzini e depositi con S.r.c. massima di mq. 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni
  - f) le attività svolte in forma artigianale di servizio con S.r.c. massima di mq. 200 che non siano fonte d'immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e nocive, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;  
Per i piani interrati e seminterrati dovranno comunque essere rispettate le norme igieniche previste per l'uso di locali di questo tipo.
  - g) le autorimesse interrate;
  - h) le attività commerciali di vicinato (negozi con superficie di vendita < 150 mq), da assoggettarsi a titolo edilizio convenzionato di cui all'art.24 delle presenti norme.
- 9) Nel tessuto residenziale consolidato, sottoposto alla normativa del Piano delle Regole, per gli usi accessori e/o complementari di cui al comma 8 vengono stabiliti i seguenti limiti:  
S.I.p. max: 50% della S.r.c. del fabbricato con limite del 30% sempre della S.r.c. complessiva per attività commerciali
- 10) Qualora vi fosse la necessità di aumentare i parametri di cui sopra l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di un Titolo edilizio convenzionato.
- 11) Usi vietati  
Negli ambiti residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:
- le industrie;
  - attività di somministrazione tipologia unica (bar, ristoranti, pubblici esercizi) con S.I.p. massima maggiore di 150 mq (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le attività commerciali aventi superficie di vendita maggiore di quella di vicinato (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le attività svolte in forma artigianale di servizio, i depositi con S.I.p. maggiore di mq 200,00 (fatto salvo quanto previsto al punto 10);
  - le stalle;
  - i macelli;
  - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, sale giochi, sale scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931;
  - tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate siano in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene;
  - qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

- 12) Negli ambiti residenziali, è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferenti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici. Gli impianti di telecomunicazione, che presuppongono l'installazione di antenne su pali o tralicci, possono essere installati solo nelle aree appositamente individuate nelle tavole del piano delle regole, su pali multi utenze, secondo quanto fissato dalle presenti norme. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio.
- 13) Negli ambiti residenziali consolidati gli impianti per l'artigianato di produzione, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., devono rispettare tutte le disposizioni di legge e di regolamento in maniera di igiene ambientale. L'Amministrazione comunale dovrà promuovere tutte le iniziative necessarie al fine di poter ricollocare tali attività negli opportuni ambiti previsti dal P.G.T..
- 14) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio.
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
- 15) Per gli usi complementari ed accessori la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione di standard è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.
- 16) Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione autorizzativa.
- 17) Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari dell'ambito d'appartenenza e non è in tale ambito specificamente vietato.
- 18) I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme d'ambito e non comportanti la realizzazione d'opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
- 19) Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 20) L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.
- 21) Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse, con il rilascio del titolo di agibilità, entro il decennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel decennio precedente.
- 22) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare, presso il Comune, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione I.M.U.

- 23) In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, per le attività compatibili di cui al comma 8, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
  - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, ovvero convenzione, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme.
- 24) Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta, ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo p.to. 25.
- In tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.
- 25) La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private;
  - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
- 26) Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 27) La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.
- 28) Per i fabbricati produttivi esistenti in ambiti con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali (mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla A.S.L..

## **29) Costruzioni accessorie**

Si intendono come tali quelle costruzioni che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.

Le costruzioni prefabbricate, di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi planivolumetrici; ciò vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.R.G. (20.11.2002) incluse negli ambiti R1 – R2 – R3 – R4 – R5, nelle aree di pertinenza delle stesse alla medesima data, è tollerata la realizzazione di costruzioni accessorie, ad uso autorimessa, anche interamente fuori terra purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- la superficie coperta non può superare il 7% dell'area libera del lotto; in tal caso, le costruzioni accessorie non rientrano nel computo dei rapporti planivolumetrici; in caso contrario, le verifiche planivolumetriche dovranno essere verificate sull'intero fabbricato.
- la superficie non può essere superiore a mq 20,00 per ogni appartamento del fabbricato pertinente;

- non possono essere realizzate sul confine verso strada e debbono rispettare da questo la distanza come una qualsiasi altra costruzione;
- lo sviluppo lungo il confine di proprietà non può superare 1/3 della lunghezza del lato di confine su cui prospetta fatta salva la presentazione di convenzione con il confinante, debitamente registrata;
- l'altezza della quota del piano di spiccato alla quota più alta di estradosso della copertura non può superare mt 3,50;
- l'altezza dell'imposta interna della gronda, intesa quale intersezione reale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo esterno della muratura perimetrale, non può essere superiore a mt 2,50;
- le distanze dai confini privati debbono essere di mt. 0,00 o mt 5,00 minimo; la distanza dalle costruzioni esistenti di pertinenza sul lotto deve essere o mt 0,00 o mt 2,50 minimo; dalle altre costruzioni, non di pertinenza, dovrà essere rispettata una distanza minima di mt 5,00.

Su tutto il territorio comunale, i fabbricati accessori realizzati con struttura in lamiera, legno, ondulux, materiali vari autorizzati e/o condonati alla data di adozione delle presenti norme, dovranno essere sistemati entro cinque anni dalla approvazione del P.G.T., dal momento che di norma sono in grave contrasto con l'ambiente; L'intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di relativo Titolo abilitativo. trascorso tale termine, il Comune potrà ordinare la demolizione di tutti i manufatti ancora da riadattare.

#### SERRE

In tutti gli ambiti, con esclusione degli "ambiti di valorizzazione dei tessuti storici" è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con superficie massima complessiva di mq 25,00 a distanza minima di mt. 2,50 dai fabbricati esistenti e dai confini di altra proprietà e con altezza massima di mt 2,50.

Tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.

La struttura dovrà avere carattere precario e/o stagionale; almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido. La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti plani volumetrici e non è subordinata al rilascio di autorizzazioni.

#### PERGOLATI

E' consentita in tutti gli ambiti la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura, con tralicciatura solo di sostegno alle essenze arboree vegetali; tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq 20,00 ed altezza interna massima di mt 2,40, dovranno rispettare la distanza minima dai confini di mt 2,50 e dalle strade di mt. 3,50. Qualora si provveda alla pavimentazione delle superfici sottostanti, dovrà essere verificato il soddisfacimento del parametro della superficie drenante dell'intero lotto. Dovranno essere realizzati con struttura di legno od in ferro e dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante.

#### GAZEBI

E' consentita in tutti gli ambiti, con esclusione degli "ambiti di valorizzazione dei tessuti storici - CS" la realizzazione di gazebi liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, coperti unicamente con teli o tende; tali gazebi dovranno avere dimensione massima di mq 20,00 ed altezza interna massima di mt 2,40, dovranno rispettare la distanza minima dai confini di mt 2,50 e dalle strade di mt. 3,50.

Dovranno essere realizzati in struttura di legno od in ferro e dovranno inserirsi in maniera corretta con l'ambiente circostante. La costruzione di tali gazebi non rientra nel computo dei rapporti planivolumetrici.

Si precisa che relativamente a gazebi e pergolati la realizzazione degli stessi dovrà essere subordinata a preventiva segnalazione al competente Ufficio tecnico, corredata da relazione tecnica (scheda) ed elaborati grafici esplicativi dell'opera da realizzare.

**Art. 24 Titolo edilizio convenzionato**

- 1) Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- 2) Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.
- 3) Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
- 4) Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi del precedenti artt. 6 – 23 la necessità di conferire o integrare la dotazione di standard in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.
- 5) Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che il titolo abilitativo dell'intervento, ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:
  - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio;
  - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  - osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.
- 6) Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti, a discrezione dell'Amministrazione comunale, in:
  - apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
  - apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15.



- 7) In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:
- precedentemente approvato dall'Organo Comunale competente;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - trascritto, antecedentemente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
- 8) I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.
- 9) La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.

## **Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **Art. 25 CS - Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici.**



La tavola degli interventi sull'edilizia d'antica formazione individua gli interventi di cui al seguente articolo.

#### **Destinazione d'uso**

- 1) Le destinazioni d'uso che il Piano ammette per i singoli edifici, sono raggruppate per categorie così come di seguito definite. Tali destinazioni sono indicate nelle schede di rilevazione dei fabbricati.

Le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la storia, la tipologia e i caratteri degli edifici e, nel caso essi siano assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con le esigenze di conservazione e tutela. Gli edifici possono mutare di destinazione, nei limiti prescritti dal Piano, purché gli adattamenti necessari siano compatibili con la categoria di intervento prescritta dal Piano e non pregiudichino la razionalità dell' impianto.

- 2) Le destinazioni d'uso degli edifici sono raggruppate nelle seguenti categorie:
  - a) residenza e suoi accessori
  - b) commercio e direzionale;
  - c) artigianato di servizio;
  - d) locali di somministrazione ed attrezzature alberghiere
  - e) attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
  - f) box e garage privati.

Tali categorie si definiscono come segue:

- a) Residenza e suoi accessori

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le abitazioni destinate a nuclei familiari o piccole comunità, con esclusione di residenze collettive quali alberghi, locande, conventi ecc. Per accessori della residenza si intendono i locali di deposito, magazzino e cantina di pertinenza delle abitazioni, anche quando non siano interni ai corpi abitati o non siano ad essi fisicamente collegati.

- b) Commercio e direzionale;

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, le attività di commercio al dettaglio, i pubblici esercizi di somministrazione, gli studi professionali, gli uffici di credito, di assicurazione e di servizio. Per quanto concerne le attività commerciali è ammessa la sola tipologia del vicinato. Sono vietati gli insediamenti di attività di pubblico spettacolo e trattenimento, sala giochi, sala scommesse, di cui al TULPS R.D n° 773/1931.

## c) Artigianato di servizio

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite unicamente, le attività artigianali di servizio alla residenza con superficie utile di pavimento non superiore a mq 200,00 purché obbediscano ai seguenti requisiti:

- non risultino nocive o inquinanti ai sensi di legge;
- non trasmettano all'esterno calore molesto;
- non trasmettano all'esterno vibrazioni e rumore di intensità superiore a 50 decibel;
- non richiedano deposito e/o manipolazione di materiale infiammabile o in altro modo pericoloso;
- non comportino lavorazioni altrimenti incompatibili con la residenza.

Eventuali locali di magazzino autonomi, privi di rapporto di contiguità con attività artigianali di servizio, sono compresi nella presente categoria; essi sono ammessi a condizione che non comportino depositi di materiali analoghi a quelli descritti per le attività di cui al comma c).

Per quanto concerne le attività artigianali produttive di beni esistenti, esse dovranno trovare conferma o non, in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con l'abitazione; ove esse siano confermate, potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento fino al raggiungimento del valore massimo di 200,00 mq.

## d) locali di somministrazione ed attrezzature alberghiere

In tali categorie sono compresi i bar ed i ristoranti con superficie lorda di pavimento (Slp) massima pari a mq 250,00.

## e) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

In tale categoria sono comprese, e quindi consentite, tutte le attrezzature pubbliche.

## f) Box e garage privati

In tale categoria sono compresi i parcheggi al coperto di pertinenza delle costruzioni. Tali parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo dei cortili e al piano terra dei fabbricati, fatto salvo il rispetto del grado di intervento sugli stessi. In locali già dotati di possibilità di accesso per i veicoli, è esclusa la possibilità di introduzione di nuove aperture nei fronti degli edifici verso strada.

3) La destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di cui al p.to 9 dell'art. 23 della S.r.c., con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo.

Nel caso di richiesta di mutamento di destinazione d'uso, diversa dalla residenza, non potrà essere diminuita la dotazione delle superfici esistenti destinate ad autorimesse; in ogni caso dovrà essere verificata la dotazione di un posto auto, coperto e/o scoperto per ciascuna unità residenziale residua, fatti salvi disposti di cui ai successivi commi a riguardo delle superfici da cedere ad uso pubblico.

4) Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

- 5) Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- 6) L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dal grado di appartenenza.
- 7) I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse, gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziaria - commerciale.
- 8) L'insediamento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiando aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.
- 9) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui all'art. 23 punto 8 lettere c), d), h), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 75% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 10) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al precedente punto 9, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.
- 11) Per le nuove destinazioni ammesse e non per quelle esistenti, di cui al precedente art. 23 punto 8 lettere e), f), deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 20% delle superfici lorde di pavimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, ad aree di uso pubblico di cui almeno il 50% a parcheggio.
- 12) In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto 11, l'Amministrazione ha facoltà di accettare, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, registrati e trascritti, la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale, o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.
- 13) Nel caso di redazione di Piani di Recupero, con la presenza contemporanea di destinazioni e attività di cui ai precedenti commi del presente articolo, deve essere reperita in modo adeguato, e destinata una superficie da destinarsi a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico pari al 75% delle superfici lorde di pavimento; è facoltà dell'Amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano di Recupero concedere la cessione di altre aree idonee e funzionali esterne al comparto o in alternativa, sempre a giudizio dell'Amministrazione comunale, in riferimento all'intervento proposto, la corresponsione delle somme commisurate al valore economico delle aree da acquisire.

#### 14) Densità Edilizia

Negli Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici il volume esistente e di progetto è calcolato vuoto per pieno.

Nel caso di interventi assoggettati a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

È facoltà del concessionario, qualora ritenesse di dover eseguire opere edilizie difformi dal grado di intervento prescritto sulla tavola C2 del Piano delle Regole, richiedere l'assoggettamento a Piano di Recupero; in tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

Il Piano di Recupero dovrà prevedere una adeguata dotazione di aree a standard in relazione ai disposti dell'art.6 delle presenti norme; è facoltà dell'Amministrazione comunale, in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree a standard, concedere il reperimento di altre aree previste nel presente Piano delle Regole o la monetizzazione anche nella misura massima del 100%.

#### 15) Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà rispettare le tipologie del Nucleo Storico;

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni del "grado di intervento" dell'edificio.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una migliore distribuzione funzionale, nel rispetto del grado di intervento previsto.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno e vetro collocati sul filo interno degli elementi strutturali, in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizioni parziali e ricostruzioni, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano di Recupero, dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5,00 dai confini di proprietà e di mt. 10,00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt. 10,00, la distanza dai fabbricati dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2,70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste, purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso d'intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0,00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non è considerata incremento volumetrico.

È possibile realizzare soppalchi purché siano compatibili con le norme del vigente Regolamento d'Igiene.

## 16) Parcheggi ed autorimesse

In caso d'interventi edilizi, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovranno essere reperiti almeno due posti auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 coperti o scoperti, effettivamente fruibili, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio di nuova formazione rispetto al numero delle unità esistenti.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare il posto auto, la Giunta Comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

## **Tipi architettonici**

### 1) Obiettivi e requisiti degli interventi

Gli interventi operati nell'ambito di "valorizzazione dei tessuti storici" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria cui il P.G.T. stesso li ascrive, devono essere volti:

- alla conservazione della conformazione storica e del volto d'insieme del Centro Antico;
- alla conservazione dei caratteri tipologici e architettonici preminenti degli edifici;
- al miglioramento dei loro requisiti strutturali, igienici, ambientali, di sicurezza e accessibilità.

### 2) Porticati e Loggiati

I porticati e loggiati sono elementi tipologici nei nuclei antichi, e pertanto ogni intervento edilizio dovrà essere rispettoso della loro valenza architettonica.

Sono ammessi interventi di tamponamento realizzati con serramenti, almeno esternamente, in legno e vetro ponendo attenzione al ridisegno della facciata, in relazione alle parti vuote ed a quelle piene, garantendo l'unitarietà dell'insieme.

Dovranno essere rispettate le letture degli elementi preesistenti; come colonne e pilastrature in mattoni, inserendo i tamponamenti all'interno dell'edificio.

Nel caso in cui porticati e loggiati siano stati totalmente o parzialmente chiusi con strutture non consone al contesto (serramenti metallici, infissi di vario tipo, murature non rispettose degli elementi preesistenti), è fatto obbligo di provvedere alla loro modifica nei termini sopra esposti.

Qualora un porticato o un loggiato abbia struttura orizzontale in legno a vista (impalcato e travi) esse dovranno essere preservate, o in caso di degrado e di impossibilità dimostrata di recupero, sostituite con altre di uguale tipologia.

### 3) Balconi e Ballatoi

I balconi realizzati in aggetto rispetto alla superficie della facciata sono in linea generale estranei alla conformazione storica dell'edilizia del Centro Storico.

Non sono pertanto ammessi balconi di nuova realizzazione, qualsiasi sia la tipologia di intervento prevista dal P.G.T., a meno che non siano esplicitamente regolamentati attraverso il piano attuativo.

Balconi e ballatoi da aggiungere agli edifici o da sostituire ad altri in condizioni di degrado tali da non poter essere recuperati, devono rispettare i seguenti requisiti:

- non possono essere realizzati in cemento armato;
- devono essere realizzati in lastre di pietra o realizzati in legno riprendendo le tipologie tradizionali, in edifici d'epoca antecedente, in edifici d'origine; è tollerato l'ausilio di massetti in calcestruzzo di sottofondo alle pavimentazioni.

#### 4) Scale

Le scale tipiche comprese nello spazio aperto dei porticati e dei loggiati, dovranno essere preservate; qualora per motivi di ordine strutturale ciò non potesse avvenire dovranno essere ricostruite riprendendo tipologie tradizionali.

Le nuove scale site all'aperto, colleganti il piano terreno al ballatoio del primo piano o colleganti tra loro ballatoi di piani superiori, dovranno essere di norma realizzate in legno o in ferro o in materiali tipici della tradizione; il Responsabile del Servizio, potrà concedere soluzioni diverse, come ad esempio strutture in cemento armato rivestite in pietra o in legno, unicamente per dimostrate ragioni tecniche costruttive.

Dette scale dovranno essere in aggetto dalla parete perimetrale dell'edificio, lasciando libero lo spazio sottostante le rampe.

I volumi esistenti ricavati in spazi sottostanti le rampe delle scale all'aperto, e destinati a ripostigli o latrine, dovranno essere demoliti, tranne i casi in cui siano venuti a far parte di un nuovo e coerente disegno delle facciate.

#### 5) Abitabilità dei sottotetti

In tutti gli edifici, compresi nel "Tessuto Storico" del P.G.T., qualsiasi sia la categoria di intervento cui sono sottoposti, ad eccezione degli edifici sottoposti a demolizione, è consentita la formazione di alloggi nei sottotetti, a condizione che siano verificate le seguenti condizioni:

- a) **altezze** interne nel rispetto della L.R. 12/2005
- b) **finestrature**: purché armonicamente inserite nell'equilibrio compositivo del prospetto esistente e nel rispetto del grado di intervento del fabbricato;
- c) **superfici finestrate**: presenza di superfici finestrate pari almeno a 1/12 delle superfici dei vani abitabili, previa acquisizione del parere ASL.

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, nonché delle valenze paesistiche ambientali del nucleo antico, è vietata la formazione di abbaini sui fronti strada.

#### 6) Andamento delle coperture

Non sono ammesse nei "Tessuti Storici" del P.G.T. coperture piane, tutte le altre coperture devono essere a falde inclinate; per tutti gli edifici è prescritta la conservazione delle coperture a falde inclinate esistenti, con le operazioni di modifica e ripristino eventualmente previste dai relativi gradi di intervento.

Per tutti gli edifici assoggettati ad interventi di "demolizione con ricostruzione" è prevista la ricostruzione di coperture a falde inclinate.

#### 7) Fronti esterni degli edifici: disegno d'insieme e distribuzione delle aperture

Il carattere complessivo delle facciate dei nuclei di antica formazione sono oggetto di tutela; a tale carattere devono pertanto riferirsi gli interventi sugli edifici, indipendentemente dal loro grado di intervento. In particolare:

- a) le facciate verso strada devono conservare il carattere prevalentemente murario e la prevalenza dei pieni sui vuoti;
- b) qualora non espressamente vietato per gli edifici è consentita la chiusura dei porticati e di loggiati con strutture in legno e vetro; in ogni caso dovranno essere mantenuti a vista elementi di pregio quali colonne, ecc. Dovrà essere altresì garantita la lettura delle strutture orizzontali e/o verticali preesistenti.
- c) i corpi rustici coincidenti con strutture porticate, ove siano trasformati in corpi di fabbrica chiusi, devono mantenere la lettura delle strutture preesistenti.
- d) le aperture, specie verso strada, devono essere ordinate secondo semplici allineamenti, senza regolarizzare in modo forzato facciate in cui le aperture erano tradizionalmente distribuite in modo sparso, preservando l'originale disegno.

## 8) Demolizione delle soprastrutture d'epoca recente

Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione delle soprastrutture d'epoca recente, a meno che esse risultino coerenti con i caratteri storici dell'edificio e rappresentino un miglioramento sostanziale delle sue condizioni statiche, igieniche e funzionali.

## 9) Intonaci di facciata – Conservazione antiche murature

Negli edifici dei "Tessuti Storici" del P.G.T. che presentino intonaci in malta di calce, di particolare pregio e fattura, di norma tali intonaci devono essere conservati sin dove risulti possibile mediante interventi di pulitura e fissaggio.

Eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali e tecniche analoghi a quelli degli intonaci conservati.

Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, essi devono essere rifatti con materiali e tecniche della tradizione.

La domanda di titolo abilitativo dei lavori di manutenzione o di ripristino, dovrà essere corredata da idonea documentazione che attesti:

- a) natura, caratteristiche e stato di conservazione dell'intonaco e dei materiali di facciata esistenti;
- b) natura e caratteristiche dei colori.

Gli interventi edilizi dovranno preservare le antiche murature in pietra a vista tipiche del nucleo storico indipendentemente dal grado di appartenenza del fabbricato.

Particolare attenzione dovrà essere posta al fine di non snaturare le cortine murarie prospicienti le strade o spazi pubblici; qualora siano necessari interventi di demolizione "parziale" e ricostruzione dovranno essere riutilizzati, per quanto possibile, i medesimi materiali ed eventualmente le parti di nuova costruzione dovranno armonizzarsi con le murature preesistenti.

## 10) Finiture delle facciate: Elementi di inquadratura delle aperture

Negli interventi sulle facciate, particolare attenzione deve essere posta ad elementi architettonici e decorativi quali cornici, davanzali, soglie, marcapiani, lesene, cornicioni, gronde, pluviali ecc.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in pietra, quali soglie, davanzali, bancali, spalle, stipiti, architravi ecc., debbono essere ove possibile conservati.

Ove la pietra abbia subito rilevanti processi di erosione, gli elementi debbono essere sostituiti con altri di uguale sagome, realizzati con la stessa pietra; qualora vi sia la presenza di materiali estranei, marmi o graniti, essi devono essere completamente sostituiti utilizzando altri materiali tipici della tradizione o nel caso intonacando in maniera adeguata la facciata.

Gli elementi di inquadratura delle aperture realizzati in cemento od altri materiali non congrui con l'architettura dell'edificio, devono essere rimossi e sostituiti da elementi analoghi in pietra.

## 11) Infissi

**Finestrature**

Gli infissi esterni devono essere di norma a due battenti incernierati, salvo casi di luce molto ridotta, e possono essere o del tipo a persiana con stecche orizzontali o del tipo ad antone pieno, secondo il contesto.

Gli infissi interni devono essere di norma a due ante incernierate di uguale dimensione, salvo casi di luce molto ridotta, così che ad infisso chiuso si presentino divisi verticalmente in due parti uguali da un montante; devono essere o in legno o in ferro verniciato verso l'esterno;



**Porte e portoni**

Porte e portoni tradizionali devono essere conservati e restaurati.

Possono essere sostituiti solo in caso di degrado non recuperabile.

I materiali ammessi sono il legno e il ferro.

**Portoni delle autorimesse**

Dovranno essere realizzate in legno o rivestite in legno, con tipologia ad antone o a graticcio.

Sono consentiti anche i portoni basculanti non debordanti e i portoni sezionali purché rivestiti in legno.

Sono in ogni caso escluse porte o serrande metalliche ad avvolgimento, basculanti o ad ante.

## 12) Finiture delle facciate: Grondaie, pluviali e scossaline

Grondaie e pluviali devono essere in rame; non possono essere realizzati in plastica, acciaio od altri metalli.

I pluviali devono essere disposti in rapporto al disegno della facciata, alla collocazione delle aperture, all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali; è consigliabile che essi vengano posti alle estremità della facciata, in corrispondenza del confine con facciate adiacenti.

I tratti verticali, sulle facciate verso strada, dovranno essere incassati nella muratura fino ad un'altezza pari a 4,00 m dal filo del marciapiede o, in assenza, dal piano stradale; qualora le murature rivestano particolare pregio sono consentiti pluviali esterni fino a terra, debitamente convogliati alla rete di scarico per le acque meteoriche.

Gli elementi architettonici orizzontali aggettanti (quali marcapiani, cornici, architravi e archivolti di aperture) possono essere protetti nella loro parte superiore da lamiere in rame o piombo (scossaline).

## 13) Impianti tecnologici: Elementi visibili all'esterno

Sono soggetti alla disciplina dettata dal presente articolo i cavi degli impianti elettrici e telefonici, i condotti del gas metano, i condotti e gli scarichi degli impianti idraulici, i quali compaiano sulle facciate esterne degli edifici.

Tali cavi, condotti e scarichi devono obbligatoriamente essere sottoposti a riordino, secondo i criteri sotto specificati, nelle seguenti circostanze:

- nel caso in cui vengano effettuati sull'edificio interventi in qualsiasi modo attinenti le facciate, qualunque sia la categoria di intervento, ivi compresa la manutenzione;
- nel caso in cui vengano effettuati interventi di manutenzione o rifacimento da parte degli enti preposti alla gestione e al funzionamento degli impianti stessi, previo accordo con l'Ufficio tecnico Comunale.

Nei casi in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature antiche, in pietra, in ciottoli di fiume o in mattoni pieni, essi non potranno essere disposti sotto traccia.

I loro tratti orizzontali dovranno essere fatti correre in un cunicolo tecnologico ispezionabile posto alla base della facciata dell'edificio.

I loro tratti verticali dovranno essere definiti coordinandoli od accostandoli tra loro secondo una logica di disegno complessivo, ponendo attenzione alla collocazione delle aperture e all'equilibrio tra linee orizzontali e verticali, meglio se disponendoli alle estremità delle facciate, in corrispondenza dei confini con le facciate adiacenti, o altrimenti disponendoli lungo allineamenti verticali esistenti, in particolare lungo i bordi delle cornici delle aperture.

Nei casi viceversa in cui tali cavi, condotti o scarichi corrano lungo murature recenti, realizzate con tecniche moderne, in mattoni forati, in cemento o in pannelli, essi verranno fatti correre preferibilmente sotto traccia, ed ove ciò non risulti possibile, verranno disposti secondo i criteri precisati al precedente capoverso.

E' consentita l'installazione di canne fumarie esterne ai fabbricati limitatamente alle facciate non prospettanti gli spazi pubblici, purché siano realizzate con finitura in lastra di rame o in muratura.

#### 14) Caratteri costruttivi e materiali delle coperture

Tutte le coperture a falde inclinate del Centro Storico devono avere manto di rivestimento in tegole laterizie del tipo a "coppi" o "coppotegola".

Nel caso sia necessaria una coibentazione in adeguamento alle norme vigenti, è consentito lo spostamento dell'estradosso della copertura entro il limite massimo di cm. 25, ferma restando la quota di imposta dell'orditura secondaria del tetto; tale intervento non determina aumento del volume edilizio.

#### 15) Aree private pavimentate

Sono per lo più costituite dalle corti e dai cortili che costituiscono parte integrante dell'organizzazione di un edificio;

Salvo diversa indicazione del P.G.T. o di eventuali piani attuativi, ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

E' inoltre prescritto il recupero attraverso l'utilizzo di pavimentazioni realizzate con materiali tradizionali quali l'acciottolato, la pietra.

Sono ammessi altri tipi di pavimentazione da valutare e concordare con l'ufficio tecnico comunale nel rispetto della valenza paesistica dell'ambito.

Onde salvaguardare l'unitarietà delle corti, di norma, sono vietate recinzioni; è facoltà del responsabile dell'ufficio tecnico concedere la realizzazione di opere atte a delimitare la proprietà purché adeguatamente motivate, tali opere dovranno comunque rispettare le caratteristiche architettoniche sia della corte che dei fabbricati circostanti.

### **Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene**

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

### **Interventi per progetto edilizio diretto**

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati nella tavola del centro storico - disciplina degli interventi.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 24

### **Gradi d'intervento**

Negli elaborati del Piano delle Regole sono definite per ciascun fabbricato le possibilità edificatorie ammissibili secondo i seguenti gradi di intervento; nella tavola C2 del Piano delle Regole, sono altresì identificati i fabbricati e/o i complessi edilizi che hanno subito interventi in relazione alle previsioni del Piano Regolatore.

**GRADO PRIMO - Restauro**

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante il ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

**GRADO SECONDO - Risanamento conservativo**

Edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico e alla conservazione integrale dello involucro esterno

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

**GRADO TERZO - Ristrutturazione**

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne.
- In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento, anche modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

**GRADO QUATTRO - Demolizione**

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente

Trattasi di superfetazioni in grave contrasto con le caratteristiche del nucleo storico, nel caso di interventi sul fabbricato principale sono assoggettati a preventiva demolizione.

Qualora tali manufatti risultino essere regolarmente assentiti, è consentito il loro adeguamento ambientale in relazione ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti; il progetto di adeguamento ambientale potrà altresì prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale nell'ottica di un riordino ambientale del contesto.

**FABBRICATI ACCESSORI ED EDIFICI MINORI**

Sono individuati negli elaborati di Piano delle Regole con apposita annotazione grafica, per i quali è prescritta la demolizione nel caso di mancanza di Titoli abilitativi; qualora regolarmente assentiti, sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione nell'ottica di un adeguamento ambientale in conformità ai "tipi architettonici" di cui ai commi precedenti. Il progetto di adeguamento ambientale potrà prevedere la demolizione e l'eventuale accorpamento al fabbricato principale.

**Possibilità Intervento Preventivo – Piano di Recupero**

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero ai sensi della legge regionale n.12 del 2005, da sottoporre all'approvazione nei termini di legge; in tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale concedere adeguamenti volumetrici in ampliamento rispetto all'esistente fino ad un limite massimo del 10%; ciò non costituisce variante rispetto alle prescrizioni del Piano delle Regole.

L'intervento di recupero, anche urbanistico, dovrà essere finalizzato al rispetto del patrimonio storico preesistente, mediante opere edilizie da correlarsi con le caratteristiche ed il valore architettonico dei fabbricati; sono ammissibili opere di demolizione e ricostruzione unicamente per quelle porzioni che presentano gravi problematiche dal punto di vista statico o incongruenti con le tipologie prevalenti nel tessuto storico.

Il progetto di Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere il riordino ambientale degli spazi scoperti mediante demolizione dei corpi aggiunti e di tutte le superfetazioni; nel caso fossero regolarmente assentite o condonate viene concessa la possibilità di un recupero della volumetria preesistente.

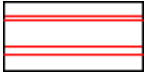
Nel caso di procedura mediante formazione di Piano di Recupero, il progetto deve essere corredato di:

- a) Estratti di P.G.T. - Estratto Fotogrammetrico - Estratto catastale con elenco delle proprietà interessate al comparto;
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto;
- c) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1:200);
- d) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1:200);
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi dello stato attuale;
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa fotografica;
- g) Analisi delle strutture esistenti con specifiche degli elementi architettonici costruttivi (scala 1:200);
- h) Particolari degli elementi costruttivi (scala 1:20);
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico, ambientale e paesistico esterni ed interni interessati al comparto (scala 1:50 e 1:20);

- j) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1:200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standard;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante) e destinazioni proposte (scala 1:100);
- m) Schema di progetto di recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza (scala 1:100); i prospetti dovranno essere estesi anche ai fabbricati adiacenti;
- n) Rendering dell'intervento contestualizzato, a larga scala (da definirsi con l'ufficio tecnico comunale);
- o) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi di progetto nel caso di modifiche plani - volumetriche all'interno del P.R.
- p) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal Piano;
- q) Descrizione analitica e previsione di spesa per le opere di urbanizzazione primarie e/o secondarie;
- r) Norme d'attuazione del comparto;
- s) Schema di convenzione;
- t) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione.

### **Requisiti igienico edilizi**

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

**Art. 26 R1\_Ambiti di ristrutturazione**

1. Trattasi di ambiti individuati con apposito segno grafico nella tavola di Piano delle Regole.
2. Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

|                    |  |
|--------------------|--|
| S.r.C.max:         | esistente  |
| Q:                 | esistente  |
| H <sub>max</sub> : | esistente  |
| Dc=                | secondo le prescrizioni ed allineamenti del P.R. |
| De=                | secondo le prescrizioni ed allineamenti del P.R. |
| Ds=                | secondo le prescrizioni ed allineamenti del P.R. |
| Parcheggi privati: | 1 mq ogni 10 mc edificati.                       |


3. Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione di un contesto edilizio adiacente al nucleo antico del paese e pertanto dovranno essere salvaguardate le caratteristiche architettoniche di pregio dei fabbricati ed eliminate le superfetazioni o le aggiunte realizzate in epoca recente. I tipi architettonici da utilizzare dovranno essere simili a quelli previsti all'art.25 delle presenti norme relativi agli ambiti del tessuto storico.
4. Destinazioni d'uso:
  - a. Principale - Residenza
  - b. Accessorie - Art. 23 comma 8 lettere a), b), c), d), f), g), h).
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di interi corpi di fabbrica l'intervento edilizio è subordinato a Piano di Recupero; l'Amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano di Recupero potrà concedere aumenti volumetrici fino ad un massimo del 10% al fine di adeguare gli allineamenti delle coperture dei fabbricati o per consentire opere di miglioria di carattere igienico – sanitario
6. È facoltà dell'Amministrazione comunale, concedere adeguamenti volumetrici fino ad un massimo del 5%, onde consentire sopraelevazioni, per garantire l'allineamento delle gronde dei fabbricati inseriti in un contesto urbanizzato; in tal caso l'intervento edilizio dovrà essere subordinato a Titolo Edilizio Convenzionato di cui all'art. 24 delle presenti norme.

**Art. 27 R2\_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee**

1. Negli ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee, indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno, per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento nel rispetto degli indici massimi sotto riportati.
2. Per tali fabbricati sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti ai sensi della legge regionale 12/2005 e s.m.i.
3. Per i fabbricati esistenti ad un piano abitabile è consentita la realizzazione di un secondo piano mansardato dell'altezza media ponderale interna non superiore a m 3,00 in deroga ai parametri massimi sotto riportati purché vengano rispettati il limite di distanza dai fabbricati di m 10,00 e l'altezza massima sia contenuta in metri 9,00.
4. Sulle aree libere o rese libere in seguito a demolizione è consentita l'edificazione nel rispetto dei seguenti parametri massimi:
  - Rapporto di utilizzazione:  $R_u = 0,35 \text{ mq/mq}$
  - Rapporto di copertura:  $Q = 35\%$
  - Altezza:  $H = 9,00 \text{ m}$
  - Pendenza:  $P = 40\%$
  - Distacco tra costruzioni:  $D_e = 10,00 \text{ m}$
  - Distacco dai confini:  $D_c = 5,00 \text{ m}$  o in aderenza di edifici esistenti
  - Distacco stradale:  $D_s = 5,00 \text{ m}$  minimo o secondo allineamento preconstituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13

Parcheggio inerente la costruzione:  $\geq 1 \text{ mq}/10 \text{ mc}$  di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni nuova unità immobiliare.
- 4.bis Per i fabbricati esistenti è consentito il sopralzo e l'ampliamento nel rispetto dei parametri massimi di cui al comma 4, fatto salva la deroga per quanto concerne la distanza dai confini nel caso di sopralzo.
5. L'intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione è assoggettato a "Titolo edilizio convenzionato" di cui all'art.24.
6. Destinazione d'uso:
  - a. Principale – Residenza
  - b. Accessoria - art.23 comma 8 lettere a) - b) - e) – f) – g) – h).



7. Il comparto, identificato con apposita notazione grafica (  ) sito in via S.S. Nazario e Celso, in deroga a quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo, è sottoposto ad intervento preventivo Piano di Recupero con i seguenti parametri e prescrizioni:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Modalità d' intervento:             | Piano di Recupero  |
| Dotazione di servizi:               | Assolta con la cessione della strada compresa tra la via S.S. Nazario e Celso e l'Ambito di Trasformazione Residenziale ATr1   |
| S.R.C. definita:                    | 1.815,00 mq  |
| Rapporto di copertura:              | Q=35%  |
| Altezza:                            | H= 9,00 m  |
| Pendenza:                           | P=40%  |
| Distacco tra costruzioni:           | De = 10,00 m o in aderenza ad altri edifici  |
| Distacco dai confini:               | Dc = 5,00 m o in aderenza ad altri edifici   |
| Distacco stradale:                  | Ds= 5,00 m   |
| Parcheggio inerente la costruzione: | ≥1 mq/10mc di nuovo volume   |
| Destinazione d'uso:                 | Principale - Residenza<br>Accessoria – art.23 comma 8 lettere a)-b)-c)-d)-e)-f)-g)-h)  |
| Prescrizioni:                       | Dovrà essere realizzata e ceduta al Comune una strada della larghezza totale di m. 7,50 (m. 6,00 di carreggiata e m.1,50 di marciapiede), sita ad est del comparto e compresa tra la via S.S. Nazario e Celso e l'Ambito di Trasformazione Residenziale Atr1.<br><br>L'urbanizzazione di detta strada potrà essere eseguita dai recuperanti a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. |



**Art. 28 R3\_Ambiti liberi a SRC definita**

1. Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno.
2. Gli indici di edificabilità massimi sono i seguenti:

**Lotto 1:**

Src= 1.170,00 mq

Sc max= 40%

Hmax= 9,00m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

**Lotto 2:**

Src= 1.150,00 mq

Sc= 1.100,00 mq

Hmax= 9,00m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

**Lotto 3:**

Src= 330,00 mq

Sc= 315,00 mq

Hmax= 9,00m

Dc= 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti sul confine

De= 10,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Ds= 5,00 m minimo o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

Parcheggi privati: 1 mq ogni 10 mc edificati.

3. Destinazione d'uso:
  - a. Principale – Residenza
  - b. Accessoria - art.23 comma 8 lettere a) - b) - e) - f) - g).

**Art. 29 R4\_Ambiti soggetti a Piano Attuativo in corso di attuazione**

1. Il P.G.T. conferma le previsioni dei Piani Attuativi ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.
2. Destinazione d'uso:
  - a. Principale – Residenza
  - b. Accessoria - art.23 comma 8 lettere a) - b) – e) – f) – g).
3. Per quanto concerne il comparto PA2 così come stabilito al punto 1 del presente articolo, i parametri edilizi da applicare risulteranno quelli stabiliti in sede di approvazione dello stesso; rilevando comunque che per il suddetto piano si è completato l'iter di approvazione ma non si è ancora perfezionata la relativa convenzione, qualora la stessa non venga stipulata entro i termini stabiliti, l'intervento edilizio sarà subordinato all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo nel rispetto dei parametri planivolumetrici di seguito riportati:

Superficie Residenziale Complessiva (Src) max: 4.800mq

Rapporto di copertura: Q= 33%

Altezza: H= 9,00 m

Pendenza: P=40%

Distacco tra costruzioni: De = 10,00 m

Distacco dai confini: Dc = 5,00 m o in aderenza di edifici esistenti

Distacco stradale: Ds = 5,00 m minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13

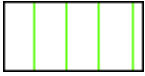
Parcheggio inerente la costruzione:  $\geq 1$  mq/10 mc di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di m 2,50 x 5,00 per ogni unità immobiliare.

In sede di predisposizione del Piano Attuativo si dovrà provvedere ad una dotazione di servizi pubblici e/o di uso pubblico nella misura di 26,50 mq/abitanti insediabili; è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione.

Relativamente ai parametri edilizi in sede di redazione del Piano Attuativo, si applicano i disposti dall'art. 5 delle presenti norme.

**Art. 30 R5\_Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di Piano di Zona previgente**

1. Il P.G.T. conferma le previsioni dei Piani di Zona previgenti e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le relative norme di attuazione.
2. Le destinazioni d'uso sono quelle recepite in sede di approvazione del Piano di Zona.
3. Al termine della scadenza di validità del piano di zona, nel caso di interventi edilizi, valgono i parametri di cui all'art. 27 - R2\_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee.

**Art. 31 R6\_Ambiti a giardini e orti privati**

1. Sono individuati sulla tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica; tali ambiti rivestono particolare valenza ambientale e paesaggistica.
2. È prescrittiva la conservazione del patrimonio arboreo esistente di pregio, fatti salvi gli interventi di manutenzione e di naturale avvicendamento delle alberature.
3. Dovranno essere conservate le caratteristiche peculiari di ciascun ambito e nel caso essere recuperate le preesistenze.
4. È consentita l'installazione di attrezzature da giardino, pergolati e gazebo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'ambito e dei parametri previsti all'art.23 comma 29.
5. Sugli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione, gli elementi estranei e le superfetazioni dovranno essere demoliti.
6. Per i manufatti accessori se regolarmente assentiti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché di demolizione e ricostruzione nella finalità di un riordino ambientale del comparto.
7. È consentita la realizzazione di piscine purché interrate rispetto al piano di campagna esistente, e nel caso anche i locali di servizio dovranno essere completamente interrati e obbligatoriamente coperti da coltre erbosa.

**Art. 32 Parcheggi privati**

1. Sono indicati nella tavola C1 con specifico contrassegno.
2. Sono destinati esclusivamente al parcheggio per i soggetti privati aventi titolo e pertanto possono essere delimitati tramite paletti e catene o altri dispositivi similari.
3. Le superfici di tali parcheggi non possono essere computate, in alcun caso, ai fini edificatori.

**Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****Art. 33 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche**

- 1) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti riportati ai successivi articoli, individuati con apposito segno grafico nelle tavole di Piano, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.
- 2) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:
  - a) servizi e attrezzature per gli addetti;
  - b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate;
  - c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006;
  - d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
  - e) le attività terziarie e direzionali, i pubblici esercizi di somministrazione, i locali di pubblico spettacolo e trattenimento, che non producano emissioni acustiche moleste ai sensi delle vigenti disposizioni, e compatibili, sotto l'aspetto ambientale e di tutela igienico sanitaria degli utenti, con le attività in essere nell'area;
  - f) le attività di servizio alla viabilità unicamente per l'ambito normato al successivo art.38;
- 3) E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, e del custode.
- 4) In ogni caso alla residenza potrà essere destinata una quota non superiore a mq. 150 di S.l.p. per insediamenti produttivi aventi S.l.p. inferiore a mq 1.000; per gli insediamenti aventi S.l.p. oltre mq. 1.000 sarà ammessa la residenza con il limite massimo di complessivi mq. 250 di S.l.p.
- 5) La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.
- 6) Le ditte esistenti o nuove, insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie, fino al 30% massimo della S.l.p totale, ad attività di vendita esclusivamente dei beni prodotti, con il limite massimo di superficie di vendita pari a 150 mq. per ciascuna attività.
- 7) Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

- 8) Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente nel rispetto del regolamento delle fognature pubbliche e delle norme vigenti in materia.
- 9) Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:  
il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.
- 10) E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:
- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 2,20;
  - b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
  - c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
  - d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 20% della superficie coperta del fabbricato principale, fino ad un massimo di mq. 500,00.

Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

|    |  |
|----|--|
| Dc | = 1,50 mt  |
| Ds | = 5,00 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. |
| De | = 5,00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza             |

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

Negli ambiti produttivi, soggetti a piano attuativo, almeno la metà della superficie a parcheggio privato prevista dall'art. 7 della presente normativa ai sensi della legge 122/89, deve trovare collocazione in apposita area delimitata.

- 11) Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.
- 12) **DISCIPLINA DEL VERDE PUBBLICO PER GLI AMBITI PRODUTTIVI**
- a. La sistemazione delle aree a verde deve essere oggetto di un progetto specifico che andrà sottoposto all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
  - b. I progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini, tali da acconsentire un migliore inserimento ambientale dell'intervento.
  - c. Si dovranno tenere in stretta considerazione le indicazioni di piano in merito alle alberate stradali e poderali oltre alle fasce di vegetazione.
  - d. Non è consentita la realizzazione di aiuole trattate a verde ad uso pubblico di superficie complessiva inferiore a 50 mq e con un lato inferiore a 60 cm.

**Art. 34 Insediamenti produttivi - attività non ammesse**

- 1) Negli ambiti produttivi non sono compatibili, e pertanto escluse, le funzioni ed attività di seguito riportate:
- a) tutte le attività che ricadono sotto i dettami del D.Lgs. n. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a Rischio di Incidente Rilevante;
  - b) le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/06 Parte Seconda e s.m.i.
  - c) le attività di natura Logistica, autotrasporti conto terzi;
  - d) night clubs, clubs privati;
  - e) le attività di cui al D.M. 05.09.1994 ( elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie) relativamente a:
    1. parte prima classe lettera A) - sostanze chimiche - tutte; (con esclusione delle materie prime utilizzate esclusivamente per la manutenzione e gestione impianti);
    2. parte prima classe lettera B) - prodotti e materiali - numeri: 3, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 24, 27, 30, 31, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 46, 50, 55, 56, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 79, 85, 86, 91, 92, 93, 98, 102, 104, 106, 109, 111, 112;
    3. parte prima classe lettera C) - attività industriali - numeri: 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 23;
  - f) tutte le attività che, a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere produttivo dell'ambito e con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento Locale d'Igiene, di Polizia Rurale, Urbana ed Ambientale.
- 1)bis In deroga a quanto previsto dal comma 1) lettera c), negli ambiti produttivi è ammesso l'insediamento di attività, concernenti la movimentazione delle merci, aventi superficie massima di 500,00mq.
- 2) L'inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.
- 3) Le richieste di Permesso di Costruire o D.I.A. relative a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni o riconversioni di impianti produttivi che esercitano lavorazioni insalubri di prima classe, dovranno essere conformi alle norme vigenti in materia.
- 4) Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possono essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.
- 5) Norma di salvaguardia
- Sono fatte salve le attività in essere alla data di adozione del PGT con vincolo di mantenimento dello stato di fatto del ciclo produttivo in termini quantitativi e tipologia delle materie prime utilizzate.
- Sono altresì ammessi ampliamenti e/o modifiche del ciclo produttivo nel rispetto dei valori soglia indicati nei paragrafi precedenti.
- Sono fatti salvi i subentri a ciclo produttivo invariato.

### Art. 35 P1\_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale (ex D1 – D2 – D4(pa9))



1. Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni aventi destinazione industriale e artigianale.
2. Il P.G.T. si attua a mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le prescrizioni seguenti:
 

|                    |   |
|--------------------|---|
| Qf=                | 60% della Superficie fondiaria;   |
| S.l.p.=            | 70% della Superficie fondiaria;   |
| H <sub>max</sub> = | m. 10,00;   |
| H <sub>max</sub> = | m. 14,00 esclusivamente per magazzini automatici, serbatoi, silos;  |
| Dc=                | m. 5,00, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;   |
|                    | m 7,50 per silos e manufatti eccedenti i m. 10,00 di altezza;   |
| De=                | m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.  |
| Ds=                | m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. |
3. Le eventuali lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe esistenti sono tollerate se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni di legge in materia e fatto salvo il pieno rispetto di quanto al precedente art. 34.
4. Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di approvazione definitiva del PGT avessero raggiunto i limiti edificatori sopra riportati, potranno essere ampliati "una tantum" per una superficie massima del 10% rispetto alla S.l.p. esistente; mantenendo il parametro massimo del 60% relativo alla superficie coperta.



**Art. 36 P2\_Ambiti consolidati per attività terziarie – commerciali (ex D5)**

1. Sono indicati nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno; sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuove costruzioni.
2. Il P.G.T. si attua mezzo di Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le prescrizioni seguenti:

Qf= 40% della Superficie fondiaria;

S.l.p.= 60% della Superficie fondiaria;

H<sub>max</sub>= m. 8,50;

Dc= m. 7,50, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.;

De= m. 10,00 o in aderenza di edifici industriali o artigianali esistenti.

Ds= m 7,50 minimi o secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento precostituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T.

**Art. 37 P3\_Ambiti soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento in corso di attuazione**

1. Il P.G.T. conferma le previsioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento ancora in attuazione e recepisce i relativi obblighi convenzionali nonché le norme di attuazione degli stessi.
2. A scadenza dei termini di validità delle convenzioni dei Piani Attuativi o dei Programmi Integrati di Intervento, vengono mantenuti i diritti edificatori previsti da tali Piani, mentre le verifiche planivolumetriche dovranno attenersi alle presenti norme.

**Art. 38 – V1 Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità**

1. Il P.G.T. individua gli ambiti, sulla tavola di Piano delle Regole, con apposita annotazione grafica.
2. I parametri edilizi, sia per gli impianti esistenti sia per i nuovi impianti, necessari all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti:

Superficie coperta max: 15% della superficie del lotto;

H<sub>max</sub>: m 5,50 per pensiline;

H<sub>max</sub>: m 4,50 per edifici;

Dc: m 5,00 minimi;

De: m 10,00 minimi;

Ds: m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.

3. Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie e pensiline aperte a protezione degli impianti di distribuzione dei carburanti. Al fine della determinazione della SLP si dovrà fare riferimento a quanto disposto dalle presenti norme per gli ambiti produttivi confermati.
4. In particolare, per gli impianti di distribuzione di carburanti, si possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate ecc.) le seguenti strutture per:
  - a. lo svolgimento dell'attività di assistenza meccanica;
  - b. il lavaggio autoveicoli;
  - c. il commercio di oggetti connessi ai servizi prestati;
  - d. il servizi di ristoro e servizi igienici;
5. E' consentita la realizzazione di impianti automatici di lavaggio anche in assenza dell'impianto di distribuzione del carburante purché vengano rispettati i seguenti limiti massimi:

Superficie coperta max: 30% della superficie del lotto;

H<sub>max</sub>: m 5,50 per pensiline;

H<sub>max</sub>: m 4,00 per edifici;

Dc: m 5,00 minimi;

De: m 10,00 minimi;

Ds: m 10,00 minimi salvo maggiore previsione del Nuovo Codice della Strada.

6. Per quanto concerne i nuovi impianti e o l'ampliamento di quelli esistenti dovranno essere adeguati alle normative vigenti in materia, con particolare riguardo a quelle relative alla prevenzione incendi.
7. In caso di sistemazioni e/o ampliamenti degli impianti esistenti dovranno essere poste in atto opere di mitigazione ambientale, in maniera tale da inserire l'intero impianto nel paesaggio esistente, particolare cura dovrà essere rivolta a piantumazione atte a mascherare le strutture.

## **Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA**

### **Art. 39 Destinazioni d'uso e norme generali**

1. Il territorio agricolo di P.G.T. è destinato alle attività agricole.

In esse sono consentite le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, in particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti per:

- a) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita e al consumo di prodotti agricoli;
- b) costruzioni per allevamenti zootecnici;
- c) costruzioni per il ricovero di materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d) serre, silos, serbatoi idrici, vasche;
- e) abitazioni.

- 1.b Per le aree ricadenti all'interno del Parco Adda Nord, le previsioni urbanistiche del PTC del Parco Regionale sono recepite di diritto e sostituiscono eventuali previsioni difformi (art.18, comma 4 L.R. 86/1983).
- 1.c Le aree ricadenti nel Parco Naturale, istituito con Legge Regionale 35/2004 all'interno del Parco Adda Nord, sono normate dalla Legge Regionale 16 luglio 2007 n.16 e s.m.i.
2. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno a mezzo sterro, reinterro, occupazione di suolo con deposito di materiali è soggetta ad atto abilitativo, salvo che si tratti: di normali interventi connessi alla attività agricola e forestale o al regime di irrigazione di singoli appezzamenti; di terrazzamenti e livellamenti del terreno contenuti in abbassamenti o innalzamenti di m 0,50. Tali opere non sono soggette a titolo abilitativo solo se comportano la sola movimentazione del terreno presente sul luogo.
3. In tutti gli ambiti agricoli e di tutela paesaggistica dovranno comunque attuarsi modalità colturali e di sistemazione dei suoli che determinino una corretta e ordinata regimazione delle acque sia di irrigazione che dovute a fenomeni metereologici facendo sì che le stesse non tracimino e/o invadano i sedimi stradali.
4. L'asportazione di terreno e materiali verso altri siti e l'importazione di materiali è soggetta a verifica da parte del Responsabile del Servizio al fine di appurare che:
- non si configuri come attività di escavazione;
  - non comporti l'apporto di prodotti e sostanze pericolose;
  - sia direttamente utile alla pratica agricola;
  - non arrechi danno o rischio per il territorio limitrofo;
  - non alteri o danneggi la permeabilità dei terreni;
  - non comporti rischio idraulico per il reticolo idrico di superficie e per le falde sottostanti.

5. Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici di ridotte dimensioni riferentesi al trattamento e alla depurazione delle acque di scarico, anche nel caso in cui il P.G.T. non ne individui la localizzazione ed il tracciato.
6. Sono consentite chiusure dei fondi realizzate con staccionata alta non più di m 1,20 dal piano naturale di campagna, unicamente a protezione di terreni utilizzati per scopi florovivaistici. Per gli edifici esistenti e le nuove costruzioni aventi una superficie massima di mq 1.000,00, per esigenze di sicurezza opportunamente motivate, sono ammesse recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,50 m e sovrastante cancellata o rete metallica non più alta di 1,30 m., il tutto esclusivamente per il lotto di pertinenza del fabbricato
7. Gli interventi edilizi sia sul patrimonio esistente che di nuova edificazione sono disciplinati dalle presenti norme tecniche. Le abitazioni e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività agricole dovranno avere caratteri architettonici ed edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e dovranno essere collocate secondo criteri di minimizzazione dell'impatto visivo.
8. In tutti gli edifici esistenti in zona agricola è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica e alla valorizzazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
9. Il titolo abilitativo per interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento nonché per le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non comportanti variazione di destinazione d'uso, può essere rilasciato al proprietario della costruzione o a chi abbia titolo per chiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti di cui alla normativa in materia.
10. Il titolo abilitativo per nuove costruzioni è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Nell'atto d'obbligo unilaterale il concessionario:

- a) si impegna a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola dando garanzia per la effettuazione dello intervento di nuova costruzione per i fabbisogni della famiglia dedita all'agricoltura e/o per accrescere la capacità produttiva aziendale;  
tale vincolo potrà decadere solo a seguito di variazione della destinazione di zona, operata dallo strumento urbanistico generale, riguardante l'area computata ai fini edificatori dell'immobile, nella misura dell'ottanta per cento;
- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica;
- c) prende atto delle sanzioni fissate per l'inadempimento degli impegni assunti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

## 11. NUOVA EDIFICAZIONE

Residenze

Nuove abitazioni sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda. La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con la edificazione di nuovi edifici sia attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo.

Il numero e la consistenza delle abitazioni sono precisati nella base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

- |                 |   |
|-----------------|---|
| If = 0,03 mc/mq | di proprietà agricola (seminativo e orto-floro-vivaistica) anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola, compresi in zona agricola anche nell'ambito del territorio di Comuni contermini |
| If = 0,01 mc/mq | di proprietà agricola costituita da terreni a bosco, coltivazioni industriali del legno o pascolo (L.R. 12/2005 art. 59 comma 3)  |
|                 | H max = 4,50 m per edifici costruiti su un unico piano  |
|                 | H max = 6,50 m per edifici costruiti su due piani nel rispetto della tipologia architettonica caratteristica delle cascine locali   |
| Dc = 10,00 m    |   |
| De = 30,00 m    | fra costruzioni agricole ad uso abitazione e costruzioni di cui alla lettera b), primo comma del presente articolo  |
| De = 10,00 m    | fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del primo comma del presente articolo  |
| Ds = 5,00 m     | da strada consorziale   |
| Ds = 7,50 m     | salvo prescrizioni di P.G.T.  |
- Parcheggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc.

Annessi agricoli

Le nuove costruzioni ad uso di annessi agricoli escluse le serre, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, tenuto conto delle costruzioni esistenti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

- Q = 10% di proprietà agricola anche se costituita da terreni non contigui purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in zona agricola anche nell'ambito del territorio di Comuni contermini
- H max = 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i silos e comunque un limite max di 12,00 mt.
- Dc = min. 5,00 m salvo maggiore distanza per i silos che comunque non potrà essere inferiore all'altezza del silos stesso
- De = pari all'altezza fra costruzioni di cui alle lettere b), c), d) del primo comma del presente articolo
- De = 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e le costruzioni di cui alle lettere a), c), d) del primo comma del presente articolo
- De = 30,00 m fra costruzioni di cui alla lettera b) del secondo comma e le costruzioni agricole ad uso abitazione nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi
- Ds = 5,00 m da strada consorziale
- Ds = 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Stalle e strutture per la zootecnia

La nuova edificazione di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è concessa nei successivi ambiti denominati "A1 Ambiti per attività agricola e insediamenti rurali" ed in "A2 Ambiti a verde di rispetto ambientale con funzione di connettività".

Nuovi insediamenti per allevamenti, per deposito o ricovero anche temporaneo di animali devono distare in linea d'aria dalle aree residenziali esistenti o dai previsti ambiti residenziali, attrezzature pubbliche, almeno m 200 e trovarsi possibilmente sottovento, fatto salvo per nuovi insediamenti per allevamento, per deposito o ricovero anche temporaneo di suini per i quali tale distanza dovrà essere di almeno m 400.

La nuova costruzione e l'ampliamento di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento è ammessa con il limite di 3,5 U.B.A, (Unità Bovina Adulta) per ogni ha di S.A.U (Superficie Agricola Utilizzata) aziendale. In caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere comprese nel calcolo le U.B.A esistenti. Ai fini della definizione di questo limite può essere conteggiata la sola S.A.U aziendale nel territorio amministrativo del comune e dei comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dall'azienda.

I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti dalla tabella che segue:

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| bovini di età superiore ai 2 anni     | 1,00 UBA |
| bovini di età tra 6 mesi e 2 anni     | 0,60 UBA |
| equini oltre 6 mesi                   | 1,00 UBA |
| suini da ingrasso                     | 0,40 UBA |
| scrofe e verri                        | 0,50 UBA |
| galline ovaiole (per 100 capi)        | 1,30 UBA |
| polli da carne (per 100 capi)         | 0,80 UBA |
| galline da riproduzione(per 100 capi) | 1,50 UBA |
| conigli (per 100 capi)                | 1,20 UBA |
| ovini – caprini (per 10 capi)         | 1,50 UBA |

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti delle infrastrutture per la zootecnia sono ammesse con il seguenti parametri:

Q = 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti di bovini;

Q = 5% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini, per allevamenti diversi dai bovini;

H max = 6.50 m

Dc = 10.00 m

De = 15.00 m dalle costruzioni agricole

De = 30.00 m dalle abitazioni degli addetti

Sulle strutture e infrastrutture per l'allevamento esistenti alla data di adozione delle presenti norme, che non rispettano i limiti imposti dai commi precedenti possono essere effettuati esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, fatto salvo i casi in cui gli interventi si rendano necessari per adempiere a prescrizioni igienico sanitarie, derivanti dalle normative.



### Serre e tunnel

Sono considerate serre e tunnel gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, con qualsiasi materiale di protezione fissato, appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno di qualsiasi foggia e forma, aventi sia copertura stagionale che copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Serre e tunnel ivi comprese le realizzazioni ad arcate libere stagionali, sono ammesse, qualora consentito dalla normativa dell'ambito di appartenenza, con le seguenti indicazioni:

Q = 40%

H max = 2,50 m (misurata in colmo) per tunnel a carattere stagionale

H max = 4,50 m (misurata in colmo) per serre

Dc = 5,00 m

De = pari all'altezza fra serre

De = 10,00 m fra serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi

De = pari alla altezza del fabbricato più alto fra serre e tutte le altre costruzioni

Ds = 5,00 m da strada consorziale

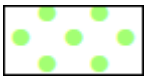
Ds = 7,50 m salvo prescrizioni di P.G.T.

Il titolo abilitativo per la costruzione di serre è subordinata alla verifica geologica della permeabilità del suolo e della situazione delle falde acquifere, alla dimostrazione della capacità di smaltimento nella rete idrica superficiale o al dimensionamento idraulico dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche intercettate dalle coperture e degli accorgimenti per la difesa delle falde da possibili rischi di inquinamento da residui di fitofarmaci e di concimi chimici.

La realizzazione di nuove serre è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone. Il titolo abilitativo relativo alla realizzazione di nuove serre potrà essere rilasciato solo dopo che sia stata accertata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, la realizzazione della fascia di ricontestualizzazione paesistica lungo il perimetro dell'intervento; al fine del rilascio del titolo abilitativo dovrà essere prodotto il progetto illustrativo della fascia di ricontestualizzazione da sottoporre alla Commissione del paesaggio.

**Art. 40\_A1 Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali**

- 1) Sono indicati nella tavola di Piano delle Regole con specifico contrassegno, riguardano aree caratterizzate da un sistema naturale agrario.
- 2) Per tali ambiti viene riconosciuta la particolare rilevanza dell'attività agricola; dovranno essere poste in atto azioni di tutela indirizzate alla salvaguardia del reticolo culturale-storico.
- 3) In tali ambiti dovrà essere altresì incentivato il recupero dei fabbricati e delle strutture con caratteri tipici della tradizione.
- 4) Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 39 delle presenti norme nonché ai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**Art. 41\_A2 Ambiti a verde di rispetto ambientale con funzione di connettività**

- 1) Sono individuati nella tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno; tali aree sia per la loro natura che posizione dovranno essere valorizzate nei loro aspetti di naturalità.
- 2) L'Amministrazione Comunale per tali ambiti, al fine di garantire una maggiore valorizzazione del patrimonio naturale paesistico, nonché una progettazione di interventi atti al miglior utilizzo delle risorse, potrà valutare l'opportunità di aderire ad un PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale).
- 3) In particolare per tali ambiti si individuano le seguenti direttive:
  - tutela degli elementi geomorfologici e di naturalità;
  - rispetto del reticolo culturale storico ed una mirata ridefinizione del sistema delle aree a verde anche in termini sovracomunali;
  - salvaguardia di elementi storici e relative pertinenze;
  - salvaguardia ed implementazione di percorsi rurali per una maggiore fruizione paesistica.
- 4) Sono consentiti interventi di ampliamento e nuova edificazione in relazione ai parametri di cui all'art. 39 delle presenti norme nonché ai disposti della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**Art. 42\_A3 Ambito di riqualificazione naturalistica**

- 1) È individuato con apposita campitura grafica; tale ambito è sottoposto alla normativa del PTC del Parco Adda Nord (art. 29 Aree degradate da recuperare), nonché a quelle relative ai piani di settore del Parco "Recupero aree degradate" con riferimento anche alla parte seconda, punto 3 "Cava Castello". Per tale ambito, è escluso il recupero dell'area con multipli Piani Attuativi, prevedendo una attuazione unitaria secondo i dettami del Piano di Settore .
- 2) Le finalità di intervento sono rivolte al recupero naturalistico e paesaggistico di un comparto in maniera tale da ripristinare le valenze ambientali di un territorio in fregio alla sponda del fiume Adda nonché alla fruizione pubblica di una parte di territorio che riveste particolare importanza.
- 3) Il progetto di recupero e di rinaturazione dell'intero comparto deve indirizzarsi ad un reinserimento della tessera paesaggistica attuale dentro il mosaico ambientale della valle dell'Adda.
- 4) Il progetto di recupero dovrà valorizzare gli elementi del paesaggio della forra dell'Adda, boschi, radure, prati, zone umide; potranno essere consentiti rimodellamenti morfologici utilizzando materiali presenti in loco, evitando ogni asportazione di ghiaia. In relazione alle finalità espresse sono consentiti interventi rivolti alla chiusura parziale dei bacini d'acqua esistenti.
- 5) Il Piano Attuativo (Piano di Recupero) dovrà essere sottoposto a convenzionamento da stipularsi fra i soggetti attuatori, l'Amministrazione comunale e l'ente Parco Adda Nord in maniera tale da stabilirsi le obbligazioni fra le parti in relazione alle varie fasi di recupero.

**Art. 43\_A4 Ambiti a verde di tutela a carattere paesistico ambientale**

- 1) Sono individuati con apposita campitura grafica; tali ambiti sono sottoposti alla normativa del PTC del Parco Adda Nord (art. 22), nonché a quelle relative ai piani di settore del Parco tra cui :
  - a. Piano di settore "Fruizione e turismo sostenibile" di cui all'art.39 del PTC;
  - b. Piano di settore "Boschi e vegetazione naturale" di cui agli artt. 33 e 35 del PTC, facendo riferimento anche all'Unità di Paesaggio n.22;
  - c. Piano di settore " Patrimonio faunistico del Parco Adda Nord" di cui all'art.38 del PTC.
- 1)bis All'interno dell'ambito è individuata la "zona di interesse naturalistico – paesistico" del Parco Adda Nord che è normata dall'art. 21 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Adda Nord.
- 2) Sono ammesse esclusivamente le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.
- 3) Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale.
- 4) In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.
- 5) Sono ammesse, per tutte le attività agricole, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo; tali costruzioni non potranno comunque avere un'altezza superiore a ml. 3,50 al colmo dal piano campagna ed una superficie coperta superiore a mq. 12,00 e dovranno essere realizzate in legno e non potranno avere in alcun caso destinazione abitativa.
- 6) I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici dovranno essere oggetto di specifico titolo abilitativo-con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi e in particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti e l'eventuale formazione di elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i ml. 0,50.
- 7) Le strutture con destinazione agricola in atto potranno essere utilizzati ai fini residenziali solo dopo un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessazione dell'utilizzo agricolo che deve essere notificata e constatata dall'Ufficio Tecnico Comunale che redigerà apposito verbale da conservarsi agli atti.
- 8) Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione interna e interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.
- 9) Tali ambiti sono a tutti gli effetti computabili quali superficie condotta dalle singole aziende per la determinazione del potenziale edificatorio in altre parti del territorio comunale.

**Art. 44 A5\_Fasce a verde di mitigazione ambientale**

1. Sono indicate nella tavola del Piano delle Regole, con specifico contrassegno.
2. La funzione è quella di una mitigazione ambientale tramite interventi di riforestazione onde garantire adeguate schermature verso l'edificato.
3. Non è consentita alcuna edificazione ne qualsiasi opera di recinzione.

**Art. 45 Fabbricati in ambito agricolo**

- 1) Gli edifici esistenti in ambito agricolo, sono individuati ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. nel Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura riferita alla loro attuale destinazione d'uso.

La nomenclatura utilizzata nella tavola C1 del Piano delle Regole è la seguente:

CA: cascine e/o fabbricati con caratteristiche di ruralità

RR: edifici residenziali con caratteristiche estranee al contesto rurale;

AA: attrezzature agricole (stalle, fienili, depositi attrezzi e mezzi meccanici, ecc.);

ASR: attrezzature sportive – ricreative (maneggio – centro cinofilo)

BA: baracche e/o superfetazioni

- 2) Qualsiasi intervento su fabbricati esistenti in ambiti agricoli, pur individuati sulla tavola C1 del Piano delle Regole, è subordinato alla verifica di conformità relativa ai titoli edilizi rilasciati. Tali fabbricati o manufatti che non risultino autorizzati e/o condonati sono soggetti a demolizione con ripristino dello stato dei luoghi.
- 3) Per gli edifici individuati con apposita classificazione nelle "schede di rilevazione dei fabbricati in ambito agricolo" e regolarmente "autorizzati" sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) Fabbricato contrassegnato - CA (cascina San Giuliano)

Per tali edifici sono previsti interventi di Risanamento Conservativo e pertanto sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico-decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico - distributivo, il ripristino delle strutture e degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

Destinazioni d'uso: è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenza per l'imprenditore agricolo e/o dipendenti dell'azienda stessa, sono altresì ammesse attività complementari ricettive o attività agrituristiche al fine della valorizzazione dell'intero complesso.

In relazione alle valenze ambientali ed architettoniche, ogni intervento è subordinato a titolo edilizio convenzionato di cui all'art. 24 delle presenti norme; in assenza di esso sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

b) Fabbricati contrassegnati - RR

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione, nonché il cambio di destinazione d'uso.

L'intervento edilizio dovrà tendere all'inserimento del fabbricato nel contesto rurale di appartenenza, eliminando eventuali superfetazioni che, nel caso siano regolarmente assentite, potranno essere recuperate ai fini volumetrici.

c) Fabbricati contrassegnati - AA

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Sono ammessi interventi in ampliamento nel rispetto della L.R. 12/2005 e s.m.i. e presenti norme.

d) Fabbricati contrassegnati - ASR

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione sugli immobili regolarmente assentiti.

Sono ammessi interventi in ampliamento nel rispetto della L.R. 12/2005 e s.m.i. e presenti norme.

e) Fabbricati contrassegnati - BA

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria sui manufatti regolarmente assentiti.

È consentita la demolizione e la ricostruzione di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati.

La finalità dell'intervento è l'inserimento del manufatto e/o dei manufatti nel contesto rurale esistente, tramite operazioni di diversa natura a seconda del contrasto ambientale rilevato; particolare cura dovrà essere posta all'utilizzo dei materiali di finitura.

- 4) Per i fabbricati inseriti nel perimetro del Parco Adda Nord valgono gli interventi prescritti dalla normativa del PTC del Parco nonché dalle normative di Piani di Settore.
- 5) Gli interventi edilizi dovranno rispettare i requisiti igienico sanitari previsti dal Regolamento Locale d'Igiene Tipo, inoltre, non potranno prevedere destinazioni che rechino, in qualsiasi modo, pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole e pertanto ogni progetto edilizio dovrà essere corredato da una specifica relazione tecnico-agronomica.
- 6) Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.
- 7) Nei progetti di sistemazione dei fabbricati, si dovranno utilizzare materiali e magisteri tipici della tradizione, in modo che l'intervento edilizio si configuri come recupero e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e/o ambientali di manufatti esistenti e delle loro pertinenze esterne.

## 8) Osservanza del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene

Nei casi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di edifici esistenti, il Responsabile del Servizio, tenuto conto del giudizio di globalità e del parere del Locale Servizio Sanitario, può autorizzare in via eccezionale, o prescrivere, opere in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione del bene e del recupero del patrimonio edilizio esistente, evidenti ed importanti migliorie igienico ed edilizie.

Le opere di costruzione, ampliamento e/o adeguamento regolamentate dal presente Piano delle Regole, dovranno ottemperare alle seguenti prescrizioni vincolanti al fine del rilascio dei titoli autorizzativi

**TITOLO V****COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO**

---

**Art. 46 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica**

- 1) Il Comune di Suisio è dotato di studio geologico redatto ai sensi della legge Regionale n. 41/97 redatto nel 2002 dal Dott. Geol. Carlo Pedrali.  
Il presente è stato adeguato a quanto prescritto dalla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008 nell'aprile del 2009 (componente sismica, vincoli e fattibilità).
- 2) Lo studio del 2002 ha ottenuto parere favorevole del competente servizio della Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica – Tutela e Valorizzazione del territorio - Struttura di Pianificazione e programmazione di bacino e locale – prot. n. Z1-2003-107812 del 05/03/2003.
- 3) Il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni del suddetto studio riprese aggiornate e completate dal successivo adeguamento; quest'ultimo comprende sia le Norme Geologiche di Piano che le prescrizioni sulla Pericolosità Sismica Locale; i due studi risultano parte integrante delle presente normativa.

**Art. 47 Reticolo idrico**

- 1) Lo studio per la definizione del reticolo idrico minore, redatto dalla soc. Est srl con sede in Grassobbio ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 20.04.2009 ha ottenuto preliminare parere favorevole dalla competente struttura regionale in data 20.01.2009 prot. n. AD06.2009.0000309
- 2) Il Piano delle Regole recepisce integralmente le previsioni e le prescrizioni del suddetto studio quali parti integranti della presente normativa.

## TITOLO VI

### ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE

---

#### Art. 48 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- Aree per attrezzature di interesse comune;
- Aree per attrezzature per l'istruzione (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza);
- Aree per attrezzature scolastiche private di uso pubblico;
- Aree per attrezzature religiose (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza);
- Aree per attrezzature sportive a carattere religioso (comprendenti l'edificio, gli annessi e le zone relative alle attrezzature di pertinenza);
- Aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a servizio della residenza;
- Aree a verde pubblico e/o di uso pubblico variamente attrezzate;
- Aree per attrezzature cimiteriali;
- Aree per le attrezzature tecnologiche;
- Aree per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a servizio del comparto produttivo.

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli **edifici esistenti** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ad attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i.
- 3) Le **aree per l'istruzione** fanno riferimento sia alle attrezzature esistenti che agli ampliamenti o alle nuove edificazioni. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio dell'istruzione scolastica nonché ampliamenti degli edifici stessi.  
Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento, nel caso di interventi realizzati da enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale o, nel caso di intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.
- 4) Le **aree per le attrezzature di interesse comune - attrezzature sportive - ricreative - ricettive** gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.



In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a, b, c, d del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art. 27 lettere a, b, c, d della L.R. 12/05 e s.m.i. saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti.

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di convenzionamento, nel caso di interventi realizzati da enti e/o privati diversi dall'Amministrazione Comunale o, nel caso di intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione dal progetto esecutivo delle opere.

Per nuovi impianti sportivi e ricreativi, o per ampliamenti degli stessi, dovrà essere preventivamente predisposta una relazione previsionale d'impatto acustico ai sensi dell'art.8 comma 4 della L.447/95.

Per le aree di progetto destinate a **attrezzature per la fruizione del territorio del Parco**, in deroga a quanto detto nei commi precedenti, non viene concessa possibilità edificatoria e l'intervento deve essere convenzionato con l'ente Parco Adda Nord.

- 5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità sono:

- Sup. cop. max : mq. 35,00
- H max : ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

- 6) **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.
- 7) Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 70 della Legge Regionale n° 12/05 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dagli art. 71, 72 e 73 della Legge Regionale n° 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 71 della Legge Regionale n° 12/05 e s.m.i.
- 8) Le aree per le **attrezzature tecnologiche** sono individuate con una simbologia specifica; sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione nonché interventi di adeguamento e ampliamento in relazione alle esigenze d'uso.

9) Le aree, sulle quali è consentita la messa in opera di **impianti di telecomunicazione**, sono individuate nella tavola di Piano con apposita simbologia. Sono ammessi esclusivamente gli impianti per la telefonia mobile e gli impianti di radio e tele diffusione a carattere locale e dotati di antenne con altezza massima di m 30,00. Deve essere privilegiata la soluzione in multi utenza, in caso contrario il gestore deve dimostrare a propria cura l'impossibilità di utilizzare antenne esistenti. I titolari delle frequenze per la comunicazione in telefonia mobile dovranno giustificare tecnicamente la necessità di modifica delle installazioni in atto e l'eventuale incremento della rete, evidenziandone la caratteristica anche in relazione alle maglie e punti esterni all'area comunale. Per questi impianti dovrà essere approvato anche il progetto di inserimento ambientale al fine di contenere l'alterazione del paesaggio. Per tale motivo non è consentito l'uso di pali con ballatoio superiore di supporto antenne. Le stesse dovranno essere posizionate in aderenza al palo di supporto, per il raggio minimo consentito dalla tecnologia disponibile al momento dell'installazione.

Considerate le dimensioni, le caratteristiche tecnologiche, l'impatto ambientale e il potenziale rischio sanitario connesso alle radio frequenze, non è concessa l'installazione di impianti per la radio e tele diffusione con raggio di copertura superiore alla dimensione locale.

Le prescrizioni, contenute nei vari articoli, in materia di impianti di telecomunicazione, perdono efficacia a seguito dell'approvazione di uno specifico regolamento che disciplini la materia.

## TITOLO VII

### NORME TRANSITORIE

---

#### **Art. 49 Norma transitoria**

Per i Titoli edilizi rilasciati e divenuti efficaci prima dell'adozione del P.G.T., è data facoltà di utilizzare la normativa del P.R.G. vigente al momento dell'efficacia del titolo originario per la presentazione di successive varianti, fino all'ultimazione dei lavori.

**INDICE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TITOLO I</b> .....  | <b>1</b>  |
| <b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b> .....  | <b>1</b>  |
| Art. 1 Attuazione .....  | 1         |
| Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica .....   | 1         |
| Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole .....  | 2         |
| Art. 4 Allegati ed Elementi costitutivi e allegati del Piano delle Regole .....  | 3         |
| <b>TITOLO II</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO</b> .....  | <b>4</b>  |
| Art. 5 Definizione degli indici urbanistici edilizi .....  | 4         |
| Art. 6 Dotazione di aree a standard – spazi di sosta .....   | 12        |
| Art. 7 Parcheggi privati .....   | 13        |
| Art. 8 Lotti liberi .....  | 13        |
| Art. 9 Lotti di pertinenza .....   | 13        |
| Art. 10 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab) .....   | 13        |
| Art. 11 Destinazioni d'uso .....   | 14        |
| Art. 12 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni “prevenzione rischio Radon” .....  | 14        |
| <b>TITOLO III</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI</b> .....  | <b>15</b> |
| Capitolo I - INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI .....   | 15        |
| Art. 13 Tipologia - distacchi - interventi nelle fasce di rispetto .....   | 15        |
| Art. 14 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico .....  | 16        |
| Art. 15 Fasce di rispetto e di contenimento delle costruzioni .....  | 17        |
| Capitolo II - COSTRUZIONI ESISTENTI .....  | 19        |
| Art. 16 Vincoli di salvaguardia - Immobili aventi valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente .....                             | 19        |
| Art. 17 Costruzioni da demolire .....  | 19        |
| Art. 18 Costruzioni lungo le strade .....  | 19        |
| <b>TITOLO IV</b> .....   | <b>20</b> |
| <b>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</b> .....  | <b>20</b> |
| Art. 19 Suddivisione del territorio .....  | 20        |
| Art. 20 Sensibilità paesistica .....   | 22        |
| Art. 21 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali .....   | 23        |
| Art. 22 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali .....  | 24        |
| Capitolo I-TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....   | 25        |
| Art. 23 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti .....   | 25        |
| Art. 24 Titolo edilizio convenzionato .....  | 30        |
| Capitolo II- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI .....  | 32        |
| Art. 25 CS-Ambiti di valorizzazione dei tessuti storici .....  | 32        |
| Art. 26 R1_Ambiti di ristrutturazione .....  | 44        |
| Art. 27 R2_Ambiti consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee .....  | 45        |
| Art. 28 R3_Ambiti liberi a SRC definita .....  | 47        |
| Art. 29 R4_Ambiti soggetti a Piano Attuativo in corso di attuazione .....  | 48        |
| Art. 30 R5_Ambiti soggetti alla conferma delle previsioni di Piano di Zona previgente .....  | 49        |
| Art. 31 R6_Ambiti a giardini e orti privati .....  | 50        |
| Art. 32 Parcheggi privati .....  | 50        |
| Capitolo III TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....  | 51        |
| Art. 33 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche .....   | 51        |
| Art. 34 Insediamenti produttivi - attività non ammesse .....   | 53        |
| Art. 35 P1_Ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale (ex D1 – D2 – D4(pa9)) ..... | 54        |
| Art. 36 P2_Ambiti consolidati per attività terziarie – commerciali (ex D5) .....   | 55        |
| Art. 37 P3_Ambiti soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento in corso di attuazione .....                                    | 55        |
| Art. 38 – V1 Ambito per attrezzature di servizio alla viabilità .....  | 56        |
| Capitolo IV AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA .....   | 58        |
| Art. 39 Destinazioni d'uso e norme generali .....  | 58        |
| Art. 40_A1 Ambiti per attività agricole e insediamenti rurali .....  | 64        |

|   |           |
|---|-----------|
| Art. 41_A2 Ambiti a verde di rispetto ambientale con funzione di connettività ..... | 64        |
| Art. 42_A3 Ambito di riqualificazione naturalistica.....                            | 65        |
| Art. 43_A4 Ambiti a verde di tutela a carattere paesistico ambientale .....         | 66        |
| Art. 44 A5_Fasce a verde di mitigazione ambientale .....                            | 67        |
| Art. 45 Fabbricati in ambito agricolo .....   | 67        |
| <b>TITOLO V .....</b>   | <b>69</b> |
| <b>COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO .....</b>        | <b>69</b> |
| Art. 46 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica.....          | 69        |
| Art. 47 Reticolo idrico .....   | 69        |
| <b>TITOLO VI.....</b>   | <b>70</b> |
| <b>ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI.....</b>                         | <b>70</b> |
| <b>DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE .....</b>      | <b>70</b> |
| Art. 48 Aree ed edifici di interesse e uso pubblico .....                           | 70        |
| <b>TITOLO VII.....</b>  | <b>73</b> |
| <b>NORME TRANSITORIE.....</b>   | <b>73</b> |
| Art. 49 Norma transitoria.....  | 73        |