

**COMUNE di  
FIGINO SERENZA  
Provincia di Como**

**PIANO di GOVERNO  
del TERRITORIO**  
ai sensi della LR. 12/2005 e smi

**DOCUMENTO di PIANO  
PIANO dei SERVIZI  
PIANO delle REGOLE**

**NORME TECNICHE.a**  
(Novembre 2011)  
(Agg. Aprile 2012)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle  
osservazioni e del parere della Provincia di Como  
(Novembre 2012)*

**STUDIO AMBIENTE**  
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO  
Via San Carlo Borromeo, 1  
20811 CESANO MADERNO (MB)  
Tel. +39 0362 500200  
Fax +39 0362 1580711  
[info@studioambiente.org](mailto:info@studioambiente.org)

*Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del parere della Provincia di Como*

Le modifiche al testo, in accoglimento delle osservazioni pervenute riportate tra parentesi (es. OSS. n. 18), sono così evidenziate:

- le parti cassate ~~sono barrate~~
- le parti aggiunte **in grassetto**
- le parti cassate ~~sono barrate dopo la votazione~~

## **INDICE GENERALE**

### ***TITOLO 1 - DOCUMENTO di PIANO***

- Art. 1 - Contenuti
  - Art. 2 - Validità e efficacia
  - Art. 3 - Elaborati
  - Art. 4 - Applicazione delle norme
  - Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione,
  - Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione
  - Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione
  - Art. 8 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica
  - Art. 9 - Ambiti di trasformazione esterna - ATE
  - Art. 10 - Ambiti di trasformazione urbana - ATU
  - Art. 11 - Ambiti di trasformazione di interesse pubblico - ATP
  - Art. 12 - Criteri di negoziazione
  - Art. 13 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori
- ALLEGATI (vds. Fascicolo 1)

### ***TITOLO 2 - PIANO dei SERVIZI***

#### **PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Riferimenti legislativi
- Art. 2 - Contenuti
- Art. 3 - Elaborati

#### **PARTE II - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

- Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti
- Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali
- Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
- Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche
- Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

### **PARTE III - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

Art. 12 - Indirizzi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 16 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 17 - Aree IA - di filtro ambientale e corridoio ecologico

Art. 18 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

### ***TITOLO 3 - PIANO delle REGOLE***

#### **PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Contenuti

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

#### **PARTE 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Art. 10 - Tipologie di intervento edilizio

Art. 11 - Perequazione, compensazione, incentivazione

Art. 12 - Modalità di attuazione

#### **PARTE 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

##### **Sezione I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

Art. 13 - Articolazione del tessuto urbano consolidato (TUC)

##### **Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, IDENTITARIO (TIS)**

Art. 14 - Generalità

Art. 15 - Nuclei storici (NS), edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

Art. 16 - Incentivi per l'attuazione degli interventi

Art. 17 - Classificazione degli edifici e tipologie di intervento

Art. 18 - Destinazioni d'uso

Art. 19 - Prescrizioni generali

### **Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)**

Art. 20 - Articolazione del tessuto di recente formazione (TRF)

Art. 20.1 - AUU - Ambiti urbani unitari

Art. 20.2 - ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica

Art. 20.3 - AED - Ambiti di edilizia diffusa

Art. 20.4 - AIP - Ambiti per insediamenti produttivi

Art. 21 - Modalità di intervento nel TRF

### **Sezione IV - ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 22 - Servizi commerciali

Art. 23 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

Art. 24 - Negozi storici

Art. 25 - Procedure attuative

Art. 26 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione

Art. 27 - Attività di vendita all'ingrosso

## **PARTE 4 - IL SISTEMA RURALE , PAESISTICO, AMBIENTALE**

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale, paesistico, ambientale

Art. 29 - Strade del sistema rurale, paesistico, ambientale

Art. 30 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

Art. 31 - APA - Ambiti di valore ecologico e paesistico - ambientale

Art. 32 - AAL - Aree agricole di rilevanza locale

## **PARTE 5 - NORME GENERALI**

Art. 33 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 34 - Aree per attrezzature tecnologiche

Art. 35 - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici (IA)

Art. 36 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

Art. 37 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 38 - Aree a rischio archeologico

Art. 39 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale  
della Brughiera Briantea

Art. 40 - Manufatti accessori

Art. 41 - Centri di telefonia in sede fissa

## **PARTE 6 - TUTELE SOVRAORDINATE**

### **Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI**

Art. 42 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

### **Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

Art. 43 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 44 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 45 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 46 - Edilizia bio-climatica e risparmio energetico

## **PARTE 7 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 47 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 48 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 49 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali, antropici e  
del verde urbano

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Art. 50 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 51 - Illuminazione degli spazi aperti

## **PARTE 8 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Art. 52 - Classificazione delle strade

Art. 52.1 - Realizzazione di passi carrai

Art. 53 - Percorsi ciclabili

Art. 54 - Fasce di rispetto stradale

Art. 55 - Impianti di distribuzione dei carburanti

## **Sezione II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, CIMITERI**

Art. 56 - Elettrodotti e fasce di rispetto

Art. 57 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 58 - Impianti radio-ricetrasmittenti e telecomunicazione

## **PARTE 9 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Sezione I - NORME TRANSITORIE**

Art. 59 - Disciplina degli ambiti del Documento di Piano

Art. 60 - Ambiti interessati da atti di programmazione negoziata in itinere

Art. 61 - Interventi in corso di attuazione

### **Sezione II - NORME FINALI**

Art. 62 - Norme finali

ALLEGATI (vds. Fascicolo 1)

## **FASCICOLO 1**

### **ALLEGATI.a**

#### ***Documento di Piano***

ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale

ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva

ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale

#### ***Piano delle Regole***

ALLEGATO A - Sigle degli usi e specifiche degli usi

ALLEGATO B - Schemi grafici delle modalità di misurazione  
dell'altezza degli edifici

ALLEGATO C - Norme morfologiche

ALLEGATO D - Schede di indirizzo progettuale

ALLEGATO E - Elenco dei vincoli

ALLEGATO E - Cartografia:

NT 01 Assetto di piano - fattibilità geologica

NT 02 Assetto di piano - azzonamento acustico

## GLOSSARIO

Principali sigle e acronimi utilizzati nel testo:

PGT	Piano di Governo del Territorio
DP	Documento di Piano
PR	Piano delle Regole
PS	Piano dei Servizi
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
ATE	Ambito di trasformazione esterna
ATU	Ambito di trasformazione urbana
ATP	Ambito di trasformazione di interesse pubblico
TUC	Tessuto urbano consolidato
TIS	Tessuto di interesse storico
TRF	Tessuto di recente formazione
PA	Piani attuativi
PII	Programma Integrato di Intervento
RER	Rete ecologica regionale
REP	Rete ecologica provinciale
REC	Rete ecologica comunale
AAS	Ambiti agricoli di interesse strategico
APA	Ambiti a prevalente valenza ambientale
AAL	Ambiti agricoli di interesse locale
AUU	Ambiti urbani unitari
ARM	Ambiti di riqualificazione morfologica
AED	Ambiti di edilizia diffusa
AIP	Ambiti per insediamenti produttivi

## ***TITOLO 1 - DOCUMENTO di PIANO***

## **INDICE**

- Art. 1 - Contenuti
- Art. 2 - Validità e efficacia
- Art. 3 - Elaborati
- Art. 4 - Applicazione delle norme
- Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione,
- Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione
- Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione
- Art. 8 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica
- Art. 9 - Ambiti di trasformazione esterna - ATE
- Art. 10 - Ambiti di trasformazione urbana - ATU
- Art. 11 - Ambiti di trasformazione di interesse pubblico - ATP
- Art. 12 - Criteri di negoziazione
- Art. 13 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori

ALLEGATI (vds. Fascicolo 1)

## Art. 1 - Contenuti

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05 e s.m.i. è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:
  - Documento di Piano e relativo Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica
  - Piano dei Servizi
  - Piano delle Regole
2. Gli atti costitutivi del PGT contengono, sia nelle definizioni cartografiche sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere di prescrizioni e di indirizzi, di cui all'Art. 4.
3. Il PGT si attua, mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.
4. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

NS, ES	Nuclei storici e Edifici isolati di interesse storico
TUC	Ambiti del tessuto urbano consolidato
TIS	Tessuto di interesse storico
TRF	Tessuto di recente formazione
ATU	Ambiti di riqualificazione urbanistica
ATE	Ambiti di trasformazione di espansione
ATP	Ambiti di trasformazione di interesse pubblico
SP, SR	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello comunale
SS	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale
AAS	Ambiti agricoli di interesse strategico
APA	Ambiti di valore ecologico, paesaggistico - ambientale
AAL	Ambiti agricoli di rilevanza locale per l'attività agricola
IA	Aree di filtro ambientale e corridoio ecologico
MV	Aree per infrastrutture della mobilità
PLIS	Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera <b>Briantea Comasca</b>

## Art. 2 - Validità e efficacia

1. Il Documento di Piano (di seguito DP), è redatto ai sensi dell'Art. 10 bis c. 3 della LR. 12/05 ed in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05.
2. Il DP ha validità **(OSS. 43). quinquennale a tempo indeterminato**, ma è sempre modificabile ~~Il DP deve essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale.~~
3. Il DP non contiene indicazioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in quanto le stesse, anche se riferite ad aree di proprietà privata, acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

## Art. 3 - Elaborati

Il Documento di Piano è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- 1 - Relazione e relativa cartografia (vds. elenco punto 3)
  - Allegato 1 - Componente paesaggistica del Piano e relativa cartografia (vds. elenco punto 3)
- 2 - Norme Tecniche
- 3 - Elaborati cartografici:
  - *Relazione DP:*
    - DP 0.1 Morfologia del costruito - stato di fatto

- DP 0.2 Ambienti del territorio
- DP 0.3 Componenti del paesaggio agro-forestale
- DP 0.4 Aree per l'attività agricola - mappatura SIARL
- **DP 0.5.a Sequenze urbane**
- **DP 0.6.a Rete infrastrutturale - stato attuale**
- DP 0.7 Rete fognaria - stato attuale
- **DP 0.8.a Il patrimonio edificato**
- **DP 0.9.a Aree e beni di interesse paesistico, culturale, storico**
- **DP 0.10.a Vincoli esistenti**
- **DP 0.11.a Classificazione servizi e infrastrutture**
- DP 0.12 Bacino di riferimento - Reti di connessione

- **DP 01.a Obiettivi di piano**
- **DP 02.a Strategie di intervento**
- **DP 03.a Aree residenziali**
- **DP 04.a Aree per la produzione e le strutture commerciali**
- **DP 05.a Interventi sulla rete infrastrutturale**
- **DP 06.a Ricognizione delle aree agricoltura e ambiente**
- **DP 07.a Agricoltura e ambiente**
- DP 08 Localizzazione ambiti di trasformazione
- **DP 09.a Individuazione aree generanti consumo di suolo**
- DP 10 Criteri di intervento
- **DP 11.a Indirizzi di progetto**
- **DP 12.a Modalità attuative**
- DP 13 Segnalazione dei cittadini all'avvio del PGT
- **DP 14.a Sintesi delle previsioni di piano**

- *Componente paesaggistica del Piano (Allegato 1):*

- **CP 01.a - Carta del paesaggio**
- CP 02 - Classi di sensibilità paesaggistica

Costituiscono parte integrante del DP:

- studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della LR. 12/05.
- definizione del reticolo idrico minore
- piano di "azzonamento acustico" del territorio comunale.

#### **Art. 4 - Applicazione delle norme**

1. Le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
3. Le norme del DP definiscono gli indirizzi degli interventi ammessi, mentre sono prescrittive relativamente ai riferimenti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi:

Le norme Prescrittive, hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi gli strumenti attuativi e di settore, riguardano gli aspetti normativi generali, ambientali e localizzativi, la cui modificazione richiede la variante dello stesso DP.

Le norme di Indirizzo, specificano gli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire le soluzioni progettuali. In relazione ai criteri di negoziazione e incentivazione stabiliti dalle presenti norme, possono essere definite soluzioni modificative rispetto al DP relativamente ad aspetti quantitativi, funzionali e d'uso.

4. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore: le prescrizioni su indirizzi.  
In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole, in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo dello stesso.

#### **Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 11 della LR 12/05 e s.m.i., sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nei seguenti ambiti ed aree, come definite nei documenti del PGT:
  - ambiti di trasformazione esterna - ATE, definiti all'Art. 9
  - ambiti di trasformazione urbana - ATU, definiti all'Art. 10
  - ambiti di trasformazione per servizi pubblici e di interesse pubblico -ATP, definite all'Art. 11
  - aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità urbana di progetto
  - aree di filtro ambientale e corridoi ecologici
3. La perequazione tra comparti e di comparto si applica agli ambiti ATU (ambiti di trasformazione urbana) e ATE (ambiti di trasformazione di esterna), ed è ottenuta applicando indici edificatori omogenei, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'ambito.  
La capacità edificatoria consentita deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie di concentrazione edificatoria definite dal DP.
4. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico (SP, SR), alla viabilità (MV), a filtro ambientale corridoio ecologico (IA), non comprese negli ambiti di trasformazione (ATE, ATU) e di completamento del TRF, e alle aree comprese in ambiti ATP, una capacità edificatoria teorica misurata in Superficie Lorda di Pavimento (SLP).  
La capacità teorica di cui al c. 4 si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti ATE, ATU e nel TRF, in concomitanza alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.  
I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti di cui al presente c. per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo c. 6.
5. Le incentivazioni sono ottenute mediante l'attribuzione di finalizzate premialità nella realizzazione di interventi privati, connesse alla realizzazione di: opere di interesse pubblico; modalità attuative; tempi di attuazione; interventi riqualificazione ambientale, miglioramento energetico degli edifici, ecc., di cui all'Art. 11 c. 5 delle norme del PR.
6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli ambiti di trasformazione esterna (ATE), di trasformazione urbana (ATU) e le aree di completamento del TUC come definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici:
  - l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario), definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
  - l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio), definiscono la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

6.1 - La differenza tra indice territoriale o fondiario (IT, IF) e indice proprio (ITP, IFP), definisce la capacità edificatoria obbligatoria aggiuntiva, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli obiettivi del DP, generata:

- a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), dalle aree di filtro ambientale e corridoio ecologico (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui al precedente c. 4.
- b) dalle aree e edifici compresi in ambiti di trasformazione ATU e ATP, ovvero di PA definiti dal Piano delle Regole.
- c) dalle premialità di cui all'Art. 11 c. 5 delle norme del PR.
- d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui al successivo Art. 12.

6.2 - La capacità edificatoria di cui al c. 6.1 è espressa dai seguenti indici:

- per le situazioni di cui alla lettera a) dall' ICE, indice di compensazione edificatoria.
- per le situazioni di cui alla lettera b) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- per le situazioni di cui alla lettera c) dall'IPE, indice di premialità edificatoria.
- per le situazioni di cui alla lettera d) dagli indici di cui al c. 7.

6.3 - L'incremento di capacità edificatoria di cui al c. 6.1 è funzionale al miglioramento dei contenuti qualitativi degli interventi in progetto contemplati dal DP, applicando alcuni dei parametri di cui al punto 6.2 nei limiti di seguito definiti: **(OSS. n. 43)**

- ICE fino al 100%
- ITE fino al 100%
- IPE fino al 50%, per le fattispecie di cui al ~~e-9~~ **Art. 11, c. 5 delle norme del Piano delle Regole**, Tabella 1, lettere da a) a n).
- IPE fino al 100%, per le fattispecie di cui al ~~e-9~~ **Art. 11, c. 5 delle norme del Piano delle Regole**, Tabella 1, lettere da o) a t).
- ITP e IT fino al 100%, in applicazione dell'Art. 12.

7. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi di DP, sono stabilite delle premialità espresse dall'IPE ammesso per ogni fattispecie contemplata, il cui indice massimo ammesso è di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo quanto diversamente definito nelle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato C., riferito alla superficie territoriale o fondiaria degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale, calcolato con le stesse modalità dell'IT e IF e nei limiti di cui punto 6.3.

Le fattispecie di incentivazioni e premialità ed i relativi indici di riferimento applicabili agli ambiti ATE, ATU, sono elencate all'Art. 11, c. 5, Tabella 1, delle norme del PR.

Sono altresì applicabili le disposizioni di cui all'Art. 11, c. 7, 8 e 9 delle norme del PR, nel rispetto delle modalità e limiti stabiliti dal presente articolo.

8. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, le aree individuate nei PA e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.

Il Piano delle Regole con apposito elaborato grafico identifica le aree utilizzabili ai fini sopraindicati.

9. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al c. 6.

## **Art. 6 - Monitoraggio dello stato di attuazione**

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Figino Serenza, il Rapporto Ambientale allegato agli del PGT, contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali.

Scopo della matrice è:

- permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
- integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.

2. Il monitoraggio sarà effettuato dal Comune di Figino S., utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

#### **Art. 7 - Modalità e strumenti di attuazione**

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.  
Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato.
2. Gli elaborati di progetto, sia di interventi pubblici, che privati, devono documentare:
  - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità architettonica dell'intervento;
  - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - la fattibilità geologica;
  - l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, la presenza di servizi pubblici di trasporto;
  - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria;
  - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del DL. 192/05 e s.m.i.;
  - la valutazione del clima acustico ai sensi della Legge 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azionamento acustico comunale vigente.
3. Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito.  
Gli interventi dovranno altresì dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT.
4. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:
  - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'Art. 38 della LR. 26 /2003 e del RR. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS ..... " e s.m.i.;
  - Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della LR. 13/2001;
  - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di Vendita, (Codice del commercio - Art. 8, c. 3 del D. Lgs 114/98, DGR. 7/15716 del 18/12/2003 e smi);
  - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande (Codice del commercio - LR. 30/03 e smi);
  - Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste (Codice del commercio - L. 108/99, D. Lgs 170/01 e DCR. 549/02).

#### **Art. 8 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica**

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP. In relazione alla localizzazione ed alla rilevanza territoriale delle trasformazioni ammesse, gli ambiti di trasformazione sono articolati in:
  - a. Ambiti di trasformazione urbana (ATU) - comprendono aree edificate ovvero libere, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana significativa, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano consolidato (TUC). Essi, sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
  - b. Ambiti di trasformazione esterna (ATE) - comprendono aree libere marginali al tessuto consolidato (TUC) che, per dimensione e contesto, rivestono una significativa rilevanza nella modificazione delle condizioni morfologico - ambientali delle aree di frangia del tessuto urbano.
  - c. Ambiti di trasformazione pubblica (ATP) - comprendono parti del territorio, esterne al tessuto urbano consolidato, la cui trasformazione, oltre al carattere strategico generale, è finalizzata alla realizzazione di opere di pubblico interesse.
2. Le aree comprese in ambiti di trasformazione, ATE, ATU e ATP, come precisato nella cartografia del DP, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:

1. servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
3. edificazione residenziale (privata e convenzionata).
4. edificazione polifunzionale (residenza, terziario, artigianato del servizio, unità di vicinato, ecc.).
5. edificazione produttiva del secondario, del terziario, direzionale e commerciale.

Gli interventi ammessi negli ambiti di cui al c. 1 sono subordinati all'approvazione di:

- Piano Attuativo (di seguito PA), nelle fattispecie definite dalla vigente legislazione.
- Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) ai sensi del Titolo VI, Capo I, LR. 12/05 e smi.

3. Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale, gli interventi di trasformazione devono conformarsi alla "Carta del paesaggio" (Tav. CP 01) e alle "Classi di sensibilità paesaggistica" (Tav. CP 02) di cui all'Allegato B della Relazione del DP "Contenuti paesaggistici del Piano".

4. Il Comune, per gli interventi di cui al c. 2, valuta la richiesta del Proponente e, qualora non ritenga di procedere con altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5.

Il Comune, valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'ambito interessato, negoziabili in relazione ai criteri di cui all'Art. 11 (**OSS. n. 43) delle presenti norme**, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.

5. L'attivazione della procedura di PII di cui al c. 2 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di approvazione.

Il perimetro dell'ambito di intervento prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 7.

Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata negli Allegati A e B alle presenti norme.

6. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme d'ambito. In tale caso, sono consentite modifiche della perimetrazione dell'ambito ovvero attuazione parziali, qualora il Comune le ritenga utili a conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale.

Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.

7. Ai fini della valutazione di cui al c. 9, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alle modifiche ammissibili per la realizzazione per parti:

- la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi o diversamente destinate, devono essere determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- qualora l'intervento contempli l'applicazione del solo ITP, è richiesta, mediante opportune concentrazioni dell'edificato a destinazione residenziale, la verifica dell'IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al Comune delle superfici edificabili necessarie al completamento dell'intervento.
- il Proponente provveda, nelle forme stabilite dalle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove richiesto o necessario.

8. Gli ambiti di trasformazione da attuare nell'arco temporale di validità del DP, sono definiti sia in base alle proposte di Soggetti aventi titolo, che dall'Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo definiti dal Rapporto del DP.

L'Amministrazione Comunale, può procedere alla pubblicazione di un bando nel quale indica i suddetti obiettivi di sviluppo, individua i criteri di selezione, comprendenti anche quelli individuati dal successivo c. 11, e fissa il termine per la presentazione delle proposte.

L'Amministrazione Comunale approva una graduatoria degli ambiti di trasformazione da attuare nell'arco temporale di validità del DP, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo sopra citati.

9. Per i contenuti ambientali, aventi carattere prescrittivo, si fa riferimento alle “Linee guida” emanate dalla Provincia di Como per la redazione della componente energetica dei Regolamenti Edilizi. I contenuti delle proposte sono suddivisi per aree tematiche di seguito elencate ed articolati in: obbligatori, consigliati, facoltativi (cfr. Tabella 1):

- |                                   |                                  |                        |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1. Prestazioni dell'involucro     | 3. Fonti energetiche rinnovabili | 5. Aspetti sociali     |
| 2. Efficienza energetica impianti | 4. Sostenibilità ambientale      | 6. Aspetti urbanistici |

**Tabella 1 - Contenuti ambientali e sociali degli interventi**

Area tematica	Applicabilità	Punteggio	Note
<b>1. Prestazioni dell'involucro</b>			
Orientamento edificio, disposizione dei locali interni	Consigliato	2	
Protezione solare	Obbligatorio	1	
Isolamento termico edifici nuovi		1	
Isolamento termico edifici ristrutturati		1	
Prestazioni serramenti		1	
Contenimento dispersioni		1	
Materiali eco-sostenibili	Facoltativo	3	
Isolamento acustico		3	
Tetti verdi		3	
Illuminazione naturale		3	
Ventilazione naturale		1	
Ventilazione meccanica controllata		2	
<b>2. Efficienza energetica degli impianti</b>			
Sistemi produzione calore ad alto rendimento		1	
Impianti centralizzati di produzione calore		3	
Impianti centralizzati di produzione freddo		3	
Regolazione locale della temperatura dell'aria		1	
Sistemi a bassa temperatura		3	
Contabilizzazione energetica		1	
Efficienza impianti elettrici		2	
Inquinamento luminoso		1	
Inquinamento elettromagnetico		2	
<b>3. Fonti energetiche rinnovabili</b>			
Impianti solari termici 100% acqua calda sanitaria		3	
Impianti solari fotovoltaici 100% del fabbisogno		3	
Predisposizione per impianti solari e fotovoltaici		1	
Sistemi solari passivi		2	
<b>4. Sostenibilità ambientale</b>			
Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile		3	
Riduzione del consumo di acqua potabile		1	
Recupero acque piovane per l'irrigazione		3	
Riduzione effetto gas radon per aree a rischio		1	
Rete fognaria separata: acque scure. acque chiare		1	
Rete distribuzione idrica doppia in funzione degli usi		1	
<b>5. Aspetti sociali</b>			
Realizzazione di alloggi da assegnare in locazione per almeno 10 anni, pari al 10% della SLP realizzata. Superficie utile (Su) dell'alloggio non inferiore a 50,00 m <sup>2</sup> e Snr non inferiore al 40% della Su.	Richiesta	4	
Realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata, pari al 10% della SLP realizzata, da riservare per almeno 10 anni, su indicazione del competente servizio comunale a: emergenze sociali, soggetti appartenenti alle Forze dell'Ordine, soggetti in possesso di provvedimento di sfratto esecutivo non dovuto a morosità. Superficie utile (Su) non inferiore a 50,00 m <sup>2</sup> e Snr non inferiore al 40% della Su.	Richiesta	3	
Cessione gratuita al Comune di alloggi, pari al 5% della SLP realizzata, con un minimo di 50,00 m <sup>2</sup> e Snr non inferiore al 40% della Su, per interventi > a 1.000,00 m <sup>2</sup> di SLP.	Richiesta	4	
<b>6. Aspetti urbanistici</b>			
Trasferimento della capacità edificatoria generata nei NS E da aree SR, SP, MV, con le modalità del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.	Facoltativo	3	

10. La valutazione della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PA ovvero di un PII, di cui al c. 7, è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri della Tabella 1 di cui al c. 9, composto da:

- almeno 20 punti riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche 1, 2, 3, 4, 6.
- almeno 3 punti riferiti a contenuti "richiesti" per l'area tematica 5.

E' demandata all'Amministrazione Comunale la definizione di soluzioni alternative alla tipologia di Edilizia pubblica ed ai parametri definiti per l'area tematica 5.

Ai fini della valutazione di cui al c. 7, è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato.

11. Requisiti paesistico - ambientali e morfologici:

Oltre alle disposizioni di cui all'Art. 8, c. 3, gli interventi negli ambiti di trasformazione devono:

- utilizzare essenze autoctone, riferite all'elenco contenuto nella Relazione del PTCP vigente, per gli impianti a verde.
- migliorare il rapporto tra le aree edificate e spazi verdi, aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, mediante:
  - la realizzazione di fasce filtro aventi la profondità di almeno 10,00 metri in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).
  - la realizzazione di recinzioni con siepi di essenze autoctone.
  - la conservazione e tutela delle alberature di alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi; è ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.

**(OSS. ARPA)**

***Per gli ambiti ATE, ATU e ATP, contigui al Sistema, rurale, paesistico, ambientale, di cui all'Art. 28 delle norme del Piano delle Regole, si applicano le disposizioni di cui al c. 4, lettera a), dello stesso articolo.***

12. Prescrizioni attuative

Il parametro dell'altezza è indicativo e deve essere definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo di riferimento.

Per gli ambiti nei quali non sono localizzate aree per servizi pubblici oltre ai parcheggi pubblici, l'applicazione dell'IPE di cui all'Art. 11, c. 5 delle norme del PR, è limitata alla fattispecie di cui alle lettere r) e s) della Tabella 1.

13. Prescrizioni generali

Gli ambiti di trasformazione di cui al c. 1 sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per la trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.

## **Art. 9 - Ambiti di trasformazione esterna - ATE -**

1. Interessano porzioni di territorio costituite da aree non edificate interne al TRF o poste ai margini dello stesso.
2. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti ATE, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.
3. Le aree di interesse ambientale appartenenti alla rete ecologica provinciale (REP), come definita dal PTCP, eventualmente comprese negli ambiti ATE, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni definiti dalle Norme del PTCP e pertanto non possono essere diversamente utilizzate.
4. Per le aree ATE, le norme del DP definiscono gli indirizzi specifici di intervento in relazione alla destinazione, agli indici di edificabilità, all'assetto urbanistico ed altre prescrizioni particolari, integrati dalle schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato C.
5. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammesse: **(OSS. n. 43)**

~~Destinazioni ammesse~~

~~Sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettera a), lettera b) limitatamente a U5, U6.1.1, U6.1.2, U11, U12, U13.~~

### *Destinazioni non ammesse*

Sono quelle di cui all'Art. 9, c. 2, lettera b) limitatamente **a: U3, U3.1, U3.2, U4, U7, U8, U10, da U14 a U25, da UR1 a UR3** alle funzioni non elencate tra quelle ammesse, lettera c), lettera d).

6. Modalità di intervento: Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento.
7. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori massimi, meglio specificati dalle schede di indirizzo di cui all'allegato C:  
  
- *ambiti residenziali polifunzionali*: ITP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; IT = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 30%; H = 7,00 m.

Per l'ambito ATE 2 è ammesso l'incremento dell'IT fino a 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> in applicazione dei criteri di negoziazione di cui all'art. 12, limitatamente alla fattispecie di cui al c. 1 punto III, lettera e).

### **Art. 10 - Ambiti di trasformazione urbana - ATU -**

1. Interessano porzioni di territorio costituenti ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato che, allo stato:
  - necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate;
  - hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quello dell'ambito di riferimento e con quelle ammesse dal DP e dal PR;

2. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A alle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni ammesse e non ammesse: **(OSS. n. 43)**

#### ~~Destinazioni ammesse:~~

~~Sono quelle di cui all'Art. 9, c. 2, lettere a), lettera b) limitatamente a U1, U2, U3.2, U4, U5, U6.1.1, U6.1.2, U11, U12, U15, U19, U20, U21, U22, U23, U24, UR1, UR3.~~

#### ~~Destinazioni non ammesse:~~

~~Sono quelle di cui all'Art. 9, c. 2, lettera b) limitatamente **a: U3, U3.1, U7, U8, U9, U10, U14, U16, U17, U18, U25, UR2, UR3** alle funzioni non elencate tra quelle ammesse, lettera c), lettera d).~~

La destinazione d'uso degli ambiti definita nella cartografia del DP, può essere assoggettata al rispetto di limiti %.

3. Per la determinazione dei parametri di edificabilità contemplati dalle presenti norme si applicano i seguenti criteri e parametri prescrittivi, riferiti alla situazione esistente alla data di adozione degli atti del PGT:
  - a) aree edificate e edifici a destinazione non produttiva: indice esistente = 100% SLP esistente.
  - b) aree edificate a destinazione produttiva: indice esistente = 70% della SLP esistente.
  - c) aree non edificate non costituenti pertinenza di edifici esistenti: ITP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) aree edificate con ITP > 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: ITE = differenza tra 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e indice esistente (a + b + c).

Agli ambiti ATU è attribuito l'Indice Territoriale Proprio (ITP) di 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, che genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'Art. 7.

L'ITP è applicato a tutte le aree, indifferentemente dalla destinazione funzionale dei suoli, ad eccezione delle eventuali funzioni produttive del secondario e del terziario commerciale per le medie strutture di vendita e per il ricettivo, cui è attribuito un ITP di 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>:

- Nel caso in cui l'indice esistente, verificato secondo i criteri di cui al primo capoverso, risulti inferiore all'ITP ammesso, la differenza potrà essere liberamente realizzata sino al raggiungimento di ITP, mentre dovrà essere acquisita la differenza per il raggiungimento dell'IT.
- Nel caso in cui l'indice esistente, verificato secondo i criteri di cui al primo capoverso, risulti superiore all'ITP ammesso, l'eccedenza costituisce parte integrante dell'IT; l'eventuale differenza a saturazione dell'IT dovrà essere acquisita.

4. In applicazione dell'Art. 8 delle Norme del PR, gli indici ammessi sono determinati in base alla griglia seguente e specificati nelle schede di indirizzo di cui all'Allegato C **(OSS. 43) al Documento di Piano:**

- *ambiti residenziali e polifunzionali*

ITP = < 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
IT = < 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
RC massimo = 35%  
H massimo = 13,50 m

### Art. 11 - Ambiti di trasformazione di interesse pubblico - ATP

1. Interessano porzioni di territorio costituenti, per dimensione, ambiti di rilevanza urbana, localizzate ai margini del TRF.
2. Gli ATP sono finalizzati alla realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico. Gli interventi possono essere di iniziativa privata e/o pubblica, per la realizzazione delle funzioni stabilite dal Piano dei Servizi e di seguito elencate, in applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 5
3. Le disposizioni di cui all'Allegato C prevalgono sulla disciplina generale del presente articolo e sono prescrittive relativamente a destinazioni funzionali e parametri urbanistici, mentre sono di indirizzo relativamente all'assetto interno.
4. Con riferimento all'Art. 9 delle presenti norme, all'Allegato A delle Norme del PR e al Piano dei Servizi, sono di seguito definite le destinazioni ammesse e non ammesse: **(OSS. n. 43)**  
~~Destinazioni ammesse:~~  
~~lettera b) di cui all'Art. 9 limitatamente a: U 5, U 11, U 16, U 17, U 23, U 24.~~  
~~S3 di cui all'Art. 14 delle norme del PS.~~  
**Destinazioni non ammesse:** lettere a), c), d), lettera b) limitatamente **a: da U1 a U4, da U6 a U10, da U12 a U15, da U18 a U22, U25, UR2, da UR1 a UR3.** ~~alle funzioni non elencate tra quelle ammesse.~~
5. Alle aree comprese in ambito ATP è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, concedibile dal Comune in concomitanza con la cessione allo stesso delle aree **(OSS. 43)**. ~~in conformità alle disposizioni dell'Art. 5 commi 6 e 10~~
6. Agli ambiti ATP si applicano le disposizioni stabilite per le aree SR 3 di cui all'Art. 14 delle norme del PS relativamente agli impianti e attrezzature sportive.  
Per le altre destinazioni ammesse, di cui al c. 4, si applicano i seguenti parametri: ITP = IT = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 10%; H = 7,50 m.

### Art. 12 - Criteri di negoziazione

1. Negli ambiti di trasformazione ATE e ATU, sono ammesse modificazioni degli indici edificatori in applicazione dei criteri di negoziazione di seguito elencati:
  - I. Per destinazioni residenziali, è ammesso l'incremento fino a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dell'IT assegnato, qualora l'ITP di riferimento sia saturo in applicazione dell'ICE e/o dell'IPE definito dalle norme del PR all'Art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere a), o), q), r), t).
  - II. Per destinazioni produttive, è ammesso l'incremento fino a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dell'IT assegnato, qualora l'ITP di riferimento sia saturo in applicazione dell'ICE e/o dell'IPE definito dalle norme del PR all'Art. 11, c. 5, Tabella 1, lettere i), n), o), q), r), s), t).
  - III. Gli incrementi di cui ai punti I. e II. sono ammessi anche nel caso vengano realizzati:
    - a) interventi di qualificazione paesistica e ampliamento dei varchi della rete ecologica regionale e provinciale, comunale.
    - b) interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
    - c) interventi di manutenzione urbana.
    - d) interventi di riqualificazione delle infrastrutture a rete del sottosuolo.
    - e) dismissioni di attività disturbanti esistenti in ambiti di trasformazione ATE, ATU.
2. In alternativa alla realizzazione degli interventi di cui al c. 1, punto III, lettere a), b), c), d), l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione degli stessi, la cui entità deve essere commisurata al valore di cui all'Art. 11, c. 6 delle Norme del PR.

Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.

3. Il riconoscimento dell'incremento dell'IT di cui al c. 1, lettere a) e b) è riferito alla capacità insediativa massima a disposizione del Comune di Figino Serenza per il quinquennio di validità del DP, indicata nel 20% della capacità insediativa per tipo di funzione indicata nel Rapporto del PS.  
Tale incremento non rientra tra i requisiti di cui al 2. dell'allegato 1m della DGR. n. 8/10971 del 10/12/2009 e s.m.i. e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui al precedente Art. 7.

#### **Art. 13 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori**

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno degli ambiti ATE e ATU e all'esterno degli ambiti ATP e ATU, sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'Art. 11 della LR. 12/05.
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato ed è pubblico e consultabile.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) di cui all'Art. 32 della LR. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal CDU di cui al c. 3.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia altresì le aree private di diritto edificatorio a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

## ***TITOLO 2 - PIANO dei SERVIZI***

## **INDICE**

### **PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti

Art. 3 - Elaborati

### **PARTE 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

#### **Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

### **PARTE 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE**

Art. 12 - Indirizzi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 16 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 17 - Aree IA - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici

Art. 18 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di  
livello sovracomunale

## **PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti

Art. 3 - Elaborati

## PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Riferimenti legislativi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'Art. 9 della LR. 12/05. Le prescrizioni, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono vincolanti.
2. Non configurano vincolo espropriativi e non sono soggette a decadenza dei vincoli, le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al Proprietario dell'area la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento da parte del Comune.
3. Le previsioni di aree per servizi interne agli ambiti di trasformazione esterna (ATE) e di trasformazione urbana (ATU) definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, non configurano vincoli espropriativi.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### Art. 2 - Contenuti

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
  - definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT, nonché la programmazione temporale indicativa degli interventi;
  - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione dei Servizi;
  - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### Art. 3 - Elaborati

Il Piano dei Servizi è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa e relativa cartografia (vds. punto 3)

2 - Norme Tecniche

3 - Elaborati grafici:

• <b>PS 0.1.a</b>	<b>Classificazione servizi e attrezzature</b>	<b>scala 1: 10.000</b>
• <b>PS 0.2.a</b>	<b>Servizi alla persona</b>	<b>scala 1: 10.000</b>
• PS 0.3	Servizi alla persona - Servizi istituzionali	scala 1: 10.000
• PS 0.4	Servizi alla persona - Servizi sociali	scala 1:1 0.000
• PS 0.5	Servizi alla persona - Istruzione di base	scala 1: 10.000
• PS 0.6	Servizi alla persona - Servizi religiosi	scala 1: 10.000
• PS 0.7	Servizi alla persona - Cultura, sport e tempo libero	scala 1: 10.000
• <b>PS 0.8.a</b>	<b>Servizi alla persona - Verde pubblico e spazi urbani</b>	<b>scala 1: 10.000</b>
• <b>PS 0.9.a</b>	<b>Servizi alla persona - Attrezzature per la mobilità urbana</b>	<b>scala 1: 10.000</b>
• PS 0.10	Servizi tecnologici e ambientali	scala 1: 10.000
• PS 0.11	Bacino di riferimento - Reti di connessione	scala 1: 70.000
• <b>PS 0.12.a</b>	<b>Servizi e accessibilità</b>	<b>scala 1: 10.000</b>
• PS 0.13	Accessibilità e parcheggi centro storico	scala 1: 10.000
• PS 0.14	Individuazione percorsi storici e ciclo-pedonali	scala 1: 10.000
• <b>PS 01.a</b>	<b>Assetto del piano dei servizi</b>	<b>scala 1: 5.000</b>
• <b>PS 02.a</b>	<b>Identificazione e localizzaz. aree per standard urbanistici</b>	<b>scala 1: 5.000</b>
• PS 03	Aree in compensazione e incentivazione	scala 1: 5.000

**PARTE 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE  
DI INTERESSE GENERALE**

**Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

## PARTE 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizie delle strade e dei luoghi pubblici;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
  - gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.
2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione delle infrastrutture di cui al c. 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti.
3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico - prestazionali richieste dai Gestori delle reti.

Gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica.
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto.
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione.
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di 150,00 m.
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas.
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune di Figino S. sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito da una convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, l'impegno, da parte dell'Attuatore, all'esecuzione delle opere contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

4. Nei casi in cui l'Attuatore non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto.
  - in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente.
5. Per gli interventi edilizi da realizzare nel territorio appartenente al sistema rurale, paesistico, ambientale, definito dal PR, eccedenti la manutenzione straordinaria, la dotazione minima di opere di urbanizzazione primaria è la seguente:
  - strada di accesso (anche non pavimentata).
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato non servito e non servibile dal Gestore del servizio.
  - rete di distribuzione idrica di acqua potabile.
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete della pubblica fognatura.

## Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua:
  - a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (aree SR).
  - b) aree per servizi funzionali alle attività produttive (aree SP).
  - c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV).
  - d) aree di filtro ambientale e corridoio ecologico (aree IA).
  - e) aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale (aree SS).
2. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico - SR -, riguardano in particolare:
  - a) l'istruzione del primo e secondo ciclo.
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari.
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile.
  - d) le attività culturali, associative e politiche.
  - e) le attività religiose.
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive.
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici.
  - h) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).

Le aree per servizi funzionali alle attività produttive - SP - riguardano in particolare:

- a) gli spazi aperti attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
- b) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.).
- c) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
- d) aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.

Le aree di filtro ambientale e corridoio ecologico - IA -, sono riferite ad ambiti del territorio cui sono riconosciute specifiche valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali.

Le aree per infrastrutture della mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi - MV -, sono riferite:

- a) agli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni.
- b) agli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili e pedonali.

Le aree e attrezzature per servizi pubblici di livello sovracomunale - SS -, riguardano in particolare:

- a) aree e strutture per l'assistenza socio - sanitaria.

3. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate graficamente nelle tavole del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune.  
Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che esse permangano nella disponibilità del privato, purchè ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.
4. Gli interventi nelle aree di cui al c. 1 (SP, SR, MV) sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, o secondo le modalità stabilite dall'Art. 45 della LR. 12/05 e dalla vigente legislazione in materia di Lavori Pubblici, nell'ambito di Piani Attuativi, ovvero di Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire convenzionati.  
Le aree SR, SP, concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi (standard urbanistici) secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme.
5. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree destinate a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima stabilita dalle presenti norme e comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del PS e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo c. 9 ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.
6. Ogni intervento, che comporti l'aumento del peso insediativo in atto alla data di adozione del PGT, compreso il recupero di sottotetti ai fini abitativi, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.

7. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento.  
Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie.  
Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
8. Nell'ambito dei PA interessanti aree conformate del PR, dovrà essere sempre assicurata la dotazione di aree per parcheggio.  
Le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, potranno essere cedute ovvero monetizzate, come specificato al successivo Art. 9.
9. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
10. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR. In tale caso, potranno essere interessate aree destinate a servizi o filtro ambientale e corridoio ecologico (IA) o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).  
Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
- urbanizzazione secondaria.
  - allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
  - aree edificabili.
  - aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica - ambientale, ai sensi delle norme del Documento di Piano.
  - aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.

Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali, sono computabili come servizi di uso pubblico, in relazione alla SLP sviluppata.

11. Qualora, il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo sul costo di costruzione.
12. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per le seguenti funzioni:
- a) percorsi pedonali.
  - b) spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico.
  - c) parcheggi interrati e di superficie.
  - d) verde di arredo urbano.
  - e) aree di i filtro ambientale e corridoio ecologico.
13. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

## **Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti**

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:
- **parcheggi pubblici (P)**, articolati in:
    - dotazione diffusa (P1)
    - dotazione a servizio degli insediamenti (P2)

- **parcheggi privati**, articolati in:
  - privati pertinenziali
  - di uso riservato
  - privati non pertinenziali

## 2. **Parcheggi pubblici (P1 - P2)**

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, le esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art 9.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali.

## 3. **Parcheggi privati pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, mediante atto registrato e trascritto.

I parcheggi pertinenziali sono di uso riservato (PR) ad un solo utente o ad un gruppo limitato e definito di utenti (ad esempio gli abitanti di un immobile residenziale, gli addetti di una determinata attività economica, gli operatori che svolgono un determinato servizio e simili).

## 4. **Parcheggi privati non pertinenziali**

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8.
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari.
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

## **Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Per i parcheggi pubblici (P1 e P2) e privati, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 5,00.

La superficie minima degli spazi per parcheggio ai fini della verifica della capacità di parcheggio, si calcola utilizzando il parametro convenzionale di 20,00 m<sup>2</sup> per posto auto, comprensivi degli spazi di circolazione e disimpegno.

I parcheggi possono essere di superficie, ovvero, interrati o fuori terra, anche multipiano.

2. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio.

Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.

3. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.
4. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati in superficie, scoperti e senza costruzioni interrate sottostanti, devono essere alberati, in tale caso, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a  $m^2$  3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo che eviti lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
5. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni del Codice della Strada.

#### **Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. Per gli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio, nonché negli interventi di "cambio d'uso", qualora comportino un aumento di carico urbanistico, e negli interventi che, comunque configurati, comportano l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali (PR) nelle quantità prescritte per i diversi usi (U) insediati e insediabili, di cui al Fascicolo 1, Allegato A del PR, riportate in Tabella 1 delle presenti norme.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento, è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra.  
Per le medie strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di vendita (Sv).
3. Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva all'esistente e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.  
Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
5. Negli interventi di "cambio d'uso" di una unità immobiliare, che determini l'incremento di carico urbanistico, ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente, l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia di riferimento.
6. Nel caso di intervento di "cambio d'uso" di una unità immobiliare, che non determini un incremento di carico urbanistico o nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente, l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia di riferimento non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
7. Le quantità di cui alla Tabella 1 comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i., da verificare rispetto alla capacità di parcheggio di cui All'Art. 7 c. 1

#### **TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI (PR)**

- U1 Residenza  
U 2 Residenza collettiva  
U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale  
Dotazione: minimo 1,5 posti auto fino a 2 posti auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto/50,00  $m^2$  di SLP o frazione.

Nelle nuove costruzioni, almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere un parcheggio pertinenziale di uso riservato (PR) realizzato in forma di autorimessa chiusa.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti auto all'aperto.

- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico  
U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali  
U19 Attività sanitarie e assistenziali  
Dotazione: 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
  
- U4 Studi professionali e uffici in genere  
U11 Pubblici esercizi  
U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano  
U21 Attività di interesse comune di tipo civile  
Dotazione: 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
  
- U5 Esercizi commerciali di vicinato  
U 7 Centri di telefonia fissa  
U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese  
U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi  
U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale  
U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso  
U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici  
U 25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale  
U S 9 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile  
Dotazione: 1 posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
  
- U6 Medie strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue.  
Esercizi alimentari e non alimentari:
  - fino a 400,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/30,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari,  
1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
  - da 401,00 a 600,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/18,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari,  
1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
  - da 601,00 a 1500,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita - 1 posto auto/13,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari,  
1 posto auto/20,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

- U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi  
U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione  
U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali  
U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero  
U29 Attività estrattive  
U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami  
U31 Attività per la logistica delle merci  
U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole  
Dotazione: 1 posto auto ogni 200,00 m<sup>2</sup> di SLP per attività fino a 5000,00 m<sup>2</sup> di SLP.  
1 posto auto ogni 300,00 m<sup>2</sup> di SLP per attività oltre 5000,00 m<sup>2</sup> di SLP.  
1 posto auto ogni 200,00 m<sup>2</sup> di SF per attività all'aperto.

La dotazione di posti auto non deve essere inferiore al numero degli addetti.

Per la sosta di autocarri devono essere predisposti appositi stalli in numero congruo con la movimentazione connessa all'attività svolta, pari ad almeno 1 stallo per autoarticolati ogni 1000,00 m<sup>2</sup> di SLP e per frazione.

- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano  
U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:
  - 1 posto auto/12,00 m<sup>2</sup> di SLP;
  - 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
  - 1 posto auto/100,00 m<sup>2</sup> di SF

- U37 Attività agrituristiche
  - UR 1 Attività ricettive alberghiere
  - UR 2 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
  - Dotazione: 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP.

## Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Le presenti disposizioni si applicano agli interventi Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione, non inseriti in ambiti di trasformazione ATE, ATU, ATP definiti dal DP ovvero di PA definiti dal PR e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR. Negli interventi sopra elencati devono essere cedute gratuitamente al Comune e attrezzate le superfici di aree per servizi pubblici di cui al c. 3, distinte in:
  - aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
  - aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altre tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le superfici minime di aree da cedere, per gli interventi di cui al presente articolo, sono espresse in m<sup>2</sup> di superficie di aree P o U, riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo che non comportino aumento del carico urbanistico).
3. Interventi edilizi diretti: **(OSS. n. 43)**
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP e comunque di 1 posto auto per unità abitativa avente SLP < 50,00 m<sup>2</sup>.
  - B) Per gli usi direzionali, alberghieri e assimilabili (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, UR 1, UR 2, UR 3):
    - P1 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP; ~~U = 30,00 m<sup>2</sup>~~
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 200,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - D) Per gli usi U9, US6, US8, US9:
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP ~~e di SF~~
  - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, US1, US2, US3, US4, US5, US7: non è richiesta cessione di aree.
  - F) Negli interventi diretti compresi in ambiti NS, ES, la superficie dell'area da cedere può, per motivate ragioni tecniche e funzionali, essere ridotta al 50% di quanto indicato ai punti A) e D) del c. 3, monetizzando la restante quota. La monetizzazione non è ammessa nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

**(OSS. n. 43)**

  - G) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U 6, si applicano le disposizioni della Tabella 2 ~~A~~
4. Negli interventi inseriti in ambiti di trasformazione ATE, ATU, ATP definiti dal DP, devono essere cedute gratuitamente al Comune e attrezzate le superfici di aree per servizi pubblici indicate nelle schede di indirizzo progettuale allegata alle norme del DP. Di norma, la superficie minima di aree per servizi pubblici da cedere corrisponde a quella definita in base ai parametri di cui al c. 6. Qualora la superficie di aree per servizi pubblici da cedere, localizzata nelle schede di indirizzo progettuale allegata alle norme del DP, risulti inferiore alla superficie minima definita in applicazione dei parametri di cui al c. 6, la differenza può essere monetizzata.

5. Negli interventi assoggettati a PA definiti dal PR, o Permessi di Costruire Convenzionati e titoli equipollenti, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere cedute gratuitamente al Comune e attrezzate le quantità di aree per servizi pubblici di cui al c. 5, distinte in:
- aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
  - aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altre tipologie di servizi pubblici e di interesse pubblico.
6. Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati:
- A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
- P2 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - U = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
- B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, UR1, UR2, UR3):
- P2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
- C) Per gli usi di tipo produttivo del secondario (U10, U27, U28, U30, U31):
- P2 = ~~10% 5%~~ della SLP ~~e di SF~~
  - U = 5% della SLP ~~e di SF~~ di cui almeno il 50 % **di** P2
- D) Per gli usi U9, US 6, US 8, US 9:
- P2 = 5,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP ~~e di SF~~
- E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, US 1, US 2, US 3, US 4, US 5, US 7: - non è richiesta cessione di aree
- F) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U 6, si applicano le disposizioni della Tabella 2.
7. Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi: **(OSS. 43)**
- cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso **funzioni** principali e **complementari** diverse ~~e relative destinazioni complementari~~, così come stabilito dal **Piano delle Regole PR**, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
  - cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
- Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.
8. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare la quota massima di SLP che potrà essere destinata agli usi che richiedono la cessione più elevata e dimensionare e localizzare le aree da cedere sulla base di tale quota massima; nel seguito non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire ovvero asseverate Denuncia di Inizio Attività (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento di tale quota massima, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento.
9. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dal successivo Art. 15.

#### **Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche**

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interratae.
- Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con

sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m<sup>2</sup> 3,00.

2. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare di proprietà privata.  
Nel caso di soluzioni pluripiano, per la verifica di cui all'Art. 7, la dotazione (numero di posti auto), non può essere inferiore al numero ottenuto dividendo per 25 la superficie, espressa in m<sup>2</sup>, prescritta come dotazione di area pubblica.
3. Le aree U, salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.  
Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m<sup>2</sup> 50,00, nonché le fasce fino a una profondità di m 10,00 lungo le strade extraurbane secondarie e le strade urbane di quartiere.  
Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.  
Qualora il PS la realizzazione di particolari dotazioni territoriali per le aree U, le stesse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'UT. Comunale.
4. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo all'atto del ritiro del Permesso di Costruire). Le aree, di norma, sono reperite nell'ambito del lotto di intervento, ma possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.
5. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo.  
Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del TUC definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

#### **Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione (OSS n. 43)**

1. La cessione delle aree per servizi è **può essere** sostituita dalla monetizzazione, quando:
  - a) L'area da cedere come U è inferiore a 200,00 m<sup>2</sup>
  - b) L'area da cedere come P è inferiore a 50,00 m<sup>2</sup>.
  - c) Nei casi di cui all'Art. 9 c. 3 è accertata l'impossibilità a reperire la dotazione entro la distanza di 100,00 m dall'ambito di intervento.
  - d) L'area da cedere, nella misura di cui all'Art. 9, non è localizzata dal PS ovvero ricorrono le condizioni di cui al c. 4.
  - e) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
  - f) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di recupero di piani interrati e seminterrati anche con cambio di destinazione d'uso.
  - g) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento.
  - h) Si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella 2, relativamente alle attività commerciali.
  - i) Nell'ambito dei PA compresi nel TUC, per:
    - a. Aree SR, nella misura massima di 20,00 m<sup>2</sup>/abitante.
    - b. Aree SP, produttivi del secondario, nella misura massima del 50% della superficie richiesta.
2. Le risorse acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.

Di norma, agli interventi programmati dal DP non si applica la monetizzazione, fatto salvi specifici indirizzi stabiliti dalle norme del DP.

3. Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione al Comune delle aree destinate a servizi, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole. Il valore della monetizzazione deve essere stabilito con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

**TABELLA 2 - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali**

La dotazione di aree per servizi, pubblici e di uso pubblico, funzionali a nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di attività		Ambiti del TUC	Ambiti di trasformazione di espansione e di riqualificazione ATE e ATU
Dotazione aree per servizi			
VIC (unità di vicinato)		50% della SLP (§)	100% della SLP. Ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
MS1 MS1 e 2	edifici esistenti	75% della SLP (* )	Non presente
MS1 MS1 e 2	Nuova edificazione	Non presente	100% della SLP fino a 600,00 m <sup>2</sup> di SV alimentare e 1.500,00 m <sup>2</sup> di SV non alimentare. 200% della SLP fino a 1.500,00 m <sup>2</sup> di SV alimentare.

**NOTE:**

- (§) Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL (zona traffico limitato) senza limitazioni temporali.  
E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.  
Le aree di sosta devono, di norma, escludere la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, recuperando parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo di coperture e piani interrati.  
In considerazione dello sfasamento temporale delle presenze, fra strutture di vendita e altre attività collettive, gli spazi a parcheggio possano essere usati promiscuamente da diverse categorie di attività, è ammessa la riduzione fino al 30% della superficie effettiva asservita alle diverse funzioni insediate.
- (\* ) E' ammessa la monetizzazione nella misura massima del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:
- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.
  - concentrazione di medie strutture di vendita.
  - concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato.
  - accorpamento di medie strutture di vendita.
  - ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente.
  - realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità.

### **PARTE 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE**

Art. 12 - Indirizzi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale

Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 16 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 17 - Aree IA - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici

Art. 18 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

## PARTE 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE

#### Art. 12 - Indirizzi

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo ed il relativo regolamento, dettano le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.
3. Per il Reticolo Idrico minore si fa riferimento al Regolamento di Polizia Idraulica vigente.

#### Art. 13 - Norme generali

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale.
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive.
  - MV - aree per la mobilità
  - IA - aree di filtro ambientale e corridoio ecologico.
  - SS - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale.
2. Gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP e MV dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno delle stesse aree.
3. La destinazione delle aree SR non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (cfr. Allegato C - Schede di indirizzo progettuale).
4. Alle aree di cui al c. 1, esterne agli ambiti di trasformazione del DP, con esclusione delle aree MV afferenti a previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale e delle aree SS, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'**Art. 11 del Piano delle Regole 44. (OSS. n. 43)**
5. I parametri di cui al c. 4, sono attribuiti tenendo conto della collocazione delle aree del contesto urbano, e delle finalità di intervento:
  - aree SP, SR, MV, IA:  $ICE = 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$
6. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree contestualmente alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.  
Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli ambiti di trasformazione del DP, le aree del TRF definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
  - Gli indici territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definiscono la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile.
  - Gli indici territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, definiscono la superficie lorda di pavimento (SLP) minima realizzabile.

La differenza tra IT - IF e ITP - IFP, definisce la SLP necessaria per la realizzazione degli obiettivi del DP e del PR, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo della compensazione e perequazione, con le seguenti modalità:

- trasferimento dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti;
- applicazione dei criteri di negoziazione stabiliti dalle norme del DP limitatamente agli ambiti di trasformazione urbanistica ATE e ATU.

8. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione ATE e ATU e consolidate del **(OSS. n. 43) Tessuto di Recente Formazione (TRF) ~~TUC~~**, sino al raggiungimento dell'indice massimo, di cui al seguente c. 6.
9. Alle aree per attrezzature e servizi di interesse localizzate all'esterno degli ambiti ATE, ATU e delle aree assoggettate a PA, specificamente campite nella cartografia del PS (Tav. PS 02), si applicano le premialità di cui all'Art. 11 c. 5 , Tabella 1, con le modalità stabilite dalle norme del DP e del PR.

#### **Art. 14 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale**

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:
  - SR 1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
  - SR 2: aree per attrezzature di interesse comune;
  - SR 3: aree per il verde e lo sport;
  - SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti: U8, U16, U21, U22, U23, U24, US7.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U10, U11.

- 1.1 Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle specificamente riferibili alla sigla U22 (attrezzature religiose ai sensi del Titolo IV Capo III della LR. 12/05), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità cittadina.

Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree specificamente indicate negli elaborati di PGT, possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

#### **2. Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -**

Sono aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido: U23

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

- 2.1 - Parametri edificatori: IT = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 30%; H = m 10,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

- 2.2 - Prescrizioni particolari:

- a) Almeno il 50% della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi.
- b) Parcheggio per almeno il 10% della SF, piantumato, dimensionate in rapporto agli utenti.
- c) Parcheggi preferibilmente interrati.

#### **3. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -**

Servizi urbani, civili e religiosi, U16, U 19, U21 - U22 (Art. 71 LR 12/05)

- 3.1 - Parametri edificatori: IT = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 50 % - H = m 10,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

- 3.2 - Prescrizioni particolari:

- a) Parcheggio pari al 15% della SF, piantumato, dimensionate in rapporto al numero di utenti.

- b) Sono ammesse attività commerciali limitate alle unità di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

#### 4. Aree SR 3 - per il verde e lo sport -

Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico: U24

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;
- b) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive
- c) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui ai punti a) e b), quali: esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, di somministrazione di alimenti e bevande.

##### 4.1 Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri: IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.
- Nelle aree destinate ad attività sportive e ricreative, è ammessa la realizzazione la copertura degli impianti, ovvero degli edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri: RC = 20%; H = m 10,00 fuori terra;.

##### 4.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

- a) I parcheggi, piantumati, dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi.
- b) I parcheggi dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

#### 5. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: U8, US7.

##### 5.1 Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:
- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.
- Di norma, i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di compatibilità funzionale del traffico generato sulla rete stradale.

##### 5.2 Prescrizioni particolari

- a) I parcheggi di superficie dovranno essere alberati.
- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree del sistema rurale paesistico, ambientale del PR, dovranno verificare la compatibilità paesistica con il contesto ambientale di riferimento, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi, recinzioni, ecc.

### Art. 15 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1- funzionali alle attività produttive del settore secondario
- SP 2- funzionali alle attività produttive del settore terziario direzionale
- SP 3- funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

#### 2. Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

Parametri edificatori: IF = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 30%; - H = uguale a quella stabilita dalle norme del PR per l'area di riferimento.

**3. Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo e direzionale -**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

3.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

**4. Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- Parcheggi secondo disposizioni di cui all'Art. 11 Tabella 2.
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

4.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

**Art. 16 - Aree MV - per la mobilità**

1. Le aree MV interessano servizi da realizzare in attuazione del PGT, riferiti alla:

a) viabilità locale da realizzare (strade locali e relative intersezioni, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali).

2. Modalità d'intervento: il Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) ed il relativo Regolamento Viario Comunale definiscono l'assetto e le caratteristiche geometriche della aree MV per la viabilità urbana, di cui al c. 1, costituendo parte integrante del PS.

3. Usi ammessi: US 1, US 3, US 4, US 5, US 7.

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

4. Prescrizioni particolari:

a) La distanza dalle strade è prescritta dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i., fatte salve più precise prescrizioni dettate dal PGTU e del relativo Regolamento Viario Comunale, ovvero dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi.

b) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo - pedonali.

5. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i., il PR può prevedere la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante, nonché di eventuali servizi annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), lungo le strade più avanti elencate, nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP, ovvero in aree sulle quali non insistono vincoli ambientali e di rispetto dai pozzi idropotabili:

- Viabilità degli ambiti AIP definiti dalle norme del PR.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione che regolamenti: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico - ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

6. Lungo la viabilità di livello sovracomunale contemplata dal PTCP e dal PGT è prescritta la formazione di fasce filtro attrezzate a verde alberato e barriere acustiche realizzate con quinte alberate.

7. Qualora il PS e il PR individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti. La proposta di diverso tracciato della viabilità è approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere espresso dai Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

### **Art. 17 - Aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA)**

1. Le aree IA, per localizzazione e caratteristiche geomorfologiche, rivestono un peculiare interesse ecologico e paesaggistico - ambientale, funzionale all'assetto territoriale del sistema ambientale locale.  
In tali aree, data la valenza paesaggistica - ambientale, ovvero per la specifica funzione ecologica svolta, non è ammessa alcuna edificazione.
2. Il Piano delle Regole specifica la funzione delle singole aree.

### **Art. 18 - Aree SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale**

1. Le aree SS sono così distinte:  
- SS 1 - aree e strutture socio - assistenziali

Usi ammessi: U19, U21, US7

Sono inoltre ammessi, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U10, U11.

#### **2 - Aree SS 1 - aree per servizi e attrezzature socio-sanitarie**

1. Comprende le aree e le attrezzature socio-sanitarie private esistenti ed relativi spazi di servizio. Per la realizzazione e ampliamento delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia assistenziale e ospedaliera.  
Usi ammessi: U 2, U 10, U 19.

Parametri edificatori: IT = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 40%; H = m 13,50, ovvero esistente se maggiore;  
DC = 10,00 m; Altezza delle recinzioni = esistente ovvero m 2,00 verso strada confini di proprietà.

Prescrizioni generali:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco a servizio della struttura.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti secondo le prescrizioni delle presenti norme.
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dalle presenti norme; le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente interrate.
- e) Le recinzioni dovranno essere preferibilmente trasparenti e senza zoccolature per i fronti prospicienti spazi pubblici e spazi resi non edificabili, ed avere un'altezza massima di m. 2,00.

### ***TITOLO 3 - PIANO delle REGOLE***

## **INDICE**

### **PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Contenuti

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

### **PARTE 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Art. 10 - Tipologie di intervento edilizio

Art. 11 - Perequazione, compensazione, incentivazione

Art. 12 - Modalità di attuazione

### **PARTE 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Sezione I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

Art. 13 - Articolazione del tessuto urbano consolidato (TUC)

#### **Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, IDENTITARIO (TIS)**

Art. 14 - Generalità

Art. 15 - Nuclei storici (NS), edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

Art. 16 - Incentivi per l'attuazione degli interventi

Art. 17 - Classificazione degli edifici e tipologie di intervento

Art. 18 - Destinazioni d'uso

Art. 19 - Prescrizioni generali

#### **Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)**

Art. 20 - Articolazione del tessuto di recente formazione (TRF)

Art. 20.1 - AUU - Ambiti urbani unitari

Art. 20.2 - ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica

Art. 20.3 - AED - Ambiti di edilizia diffusa

Art. 20.4 - AIP - Ambiti per insediamenti produttivi

Art. 21 Modalità di intervento nel TRF

#### **Sezione IV - ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 22 - Servizi commerciali

Art. 23 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

Art. 24 - Negozi storici

Art. 25 - Procedure attuative

Art. 26 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione

Art. 27 - Attività di vendita all'ingrosso

#### **PARTE 4 - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale, paesistico, ambientale

Art. 29 - Strade del sistema rurale, paesistico, ambientale

Art. 30 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

Art. 31 - APA - Ambiti di valore ecologico e paesistico - ambientale

Art. 32 - AAL - Aree agricole di rilevanza locale

#### **PARTE 5 - NORME GENERALI**

Art. 33 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 34 - Aree per attrezzature tecnologiche

Art. 35 - Aree IA -di filtro ambientale e corridoi ecologici

Art. 36 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

Art. 37 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 38 - Aree a rischio archeologico

Art. 39 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale  
della Brughiera Briantea

Art. 40 - Costruzioni accessorie

Art. 41 - Centri di telefonia in sede fissa

#### **PARTE 6 - TUTELE SOVRAORDINATE**

##### **Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI**

Art. 42 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

##### **Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

Art. 43 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 44 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 45 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 46 - Edilizia bio-climatica e risparmio energetico

## **PARTE 7 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 47 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 48 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 49 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali, antropici e del verde urbano

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Art. 50 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 51 - Illuminazione degli spazi aperti

## **PARTE 8 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Art. 52 - Classificazione delle strade

Art. 52.1 - Realizzazione di passi carrai

Art. 53 - Percorsi ciclabili

Art. 54 - Fasce di rispetto stradale

Art. 55 - Impianti di distribuzione dei carburanti

### **Sezione II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, CIMITERI**

Art. 56 - Elettrodotti e fasce di rispetto

Art. 57 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 58 - Impianti radio-ricetrasmittenti e telecomunicazione

## **PARTE 9 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Sezione I - NORME TRANSITORIE**

Art. 59 - Disciplina delle aree del Documento di Piano

Art. 60 - Ambiti interessati da atti di programmazione negoziata in itinere

Art. 61 - Interventi in corso di attuazione

### **Sezione II - NORME FINALI**

Art. 62 - Norme finali

## **ALLEGATI** (vds. Fascicolo 1)

## **PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Contenuti

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

## PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti

1. Il Piano delle Regole (di seguito PR) è redatto ai sensi dell'Art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.
2. Il PR, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), individua e definisce:
  - a) Il tessuto urbano consolidato (TUC), articolato in:
    - Tessuto di interesse storico (TIS) comprendente: Nuclei Storici (NS), Edifici Storici (ES).
    - Tessuto di recente formazione (TRF), articolato in ambiti
  - b) Immobili e aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale.
  - c) Il Sistema rurale - paesistico - ambientale, articolato in:
    - ambiti agricoli di interesse strategico (AAS)
    - ambiti a prevalente interesse paesistico - ambientale (APA)
    - ambiti agricoli di rilevanza locale per l'attività agricola (AAL)
  - d) Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi.
  - e) Aree ed edifici regolati da provvedimenti amministrativi in itinere o vigenti.
  - f) Aree non soggette a trasformazione

### Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.  
Le disposizioni del PR sono prescrittive e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### Art. 3 - Elaborati

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- 1 - Relazione illustrativa (con cartografia allegata)
  - PR 0.0a Soglie storiche – urbanizzato scala 1:10.000
  - PR 0.0b Soglie storiche – viabilità scala 1:10.000
  - PR 0.1 Destinazioni d'uso scala 1:10.000
  - PR 0.2 Densità edilizia scala 1:10.000
  - PR 0.3 Numero piani fuori terra scala 1:10.000
  - PR 0.4 Tipologie edilizie scala 1:10.000
- 2 - Elaborati grafici:
  - **PR 01.a Ambiti territoriali** scala 1:5.000
  - **PR 02.a.a Assetto di piano - Indicazioni morfologiche** scala 1:5.000
  - **PR 02a.a Assetto di piano - Indicazioni morfologiche** scala 1:2.000
  - **PR 02b.a Assetto di piano - Indicazioni morfologiche** scala 1:2.000
  - **PR 02c.a Assetto di piano - Indicazioni morfologiche** scala 1:2.000
  - **PR 02d.a Legenda Assetto di piano - Indicazioni morfologiche**
  - **PR 03.a Assetto di piano: nuclei storici - classi di intervento** scala 1:1.000
  - **PR 04.a Zona di tutela D.Lgs. 29/3/2010** scala 1:1.000
  - AT 01a NS - Nucleo storico: Numero dei piani fuori terra scala 1:1.000
  - **AT 01b.a ES – Edifici di interesse storico-testimoniale: Numero piani fuori terra** scala 1:1.000
  - **AT 01c.a ES – Edifici di interesse storico-testimoniale: Numero piani fuori terra** scala 1:1.000
  - AT 02a NS - Nucleo storico: Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza scala 1:1.000
  - **AT 02b.a ES – Edifici di interesse storico-testimoniale: Tipologie edilizie e grado di obsolescenza** scala 1:1.000
  - **AT 02c.a ES – Edifici di interesse storico-testimoniale: Tipologie edilizie e grado di obsolescenza** scala 1:1.000
  - **AT 03a.a NS - Nucleo storico:**

- |   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Catalogazione dei valori storici - ambientali, documentari</b> | <b>scala 1:1.000</b> |
| • <b>AT 03b.a ES – Edifici di interesse storico-testimoniale:</b> |                      |
| <b>Catalogazione dei valori storici - ambientali, documentari</b> | <b>scala 1:1.000</b> |
| • <b>AT 03c.a ES – Edifici di interesse storico-testimoniale:</b> |                      |
| <b>Catalogazione dei valori storici - ambientali, documentari</b> | <b>scala 1:1.000</b> |

### 3 - Norme Tecniche

Cartografia allegata alle Norme Tecniche:

- **NT 01.a Assetto di piano:**  
**Indicazioni morfologiche classi di fattibilità geologica** **scala 1:5.000**
- **NT 02.a Assetto di piano:**  
**Indicazioni morfologiche classi di azzonamento acustico** **scala 1:5.000**

Costituiscono parte integrante del PR:

- Studio della “componente geologica, idrogeologica e sismica”, ai sensi dell’Art. 57 della LR. 12/05.
- Definizione del reticolo minore
- Piano di “azzonamento acustico del territorio comunale”.

In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- elaborati grafici di maggiore dettaglio; - le norme rispetto agli elaborati grafici.

### **Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti (OSS n. 43)**

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme del PR si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio. ~~Trovano altresì applicazione in forma integrativa;~~ Le presenti disposizioni sono altresì integrate dal Piano del Colore, dal Regolamento del Verde; dal Piano Urbano del Traffico, se vigenti.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PR è ammesso ai sensi dell’Art. 40 della LR. 12/05 ed è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo Art. 41, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante le modalità di legge, qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
  - che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP.
  - che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP.
  - che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del richiedente all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PR, la presentazione o il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all’approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

### **Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili**

1. Gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle presenti Norme per l’ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché mutamento di destinazione d’uso nel rispetto delle specifiche norme di ambito.

Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SLP), come definita al successivo Art. 8, superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un PA ovvero PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), mutamento di destinazione, qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono. ~~di uso.~~ (OSS. n. 43)

2. Qualora, all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC) definito dal PR, un intervento edilizio configuri di fatto un ambito di trasformazione urbana (ATU) non previsto dal Documento di Piano vigente, sono consentiti interventi diretti convenzionati, come definiti all'Art. 12, previa dimostrazione, mediante elaborati grafici e descrittivi analitici da allegare alla istanza d'intervento):
  - dell'esistenza di un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare di parcheggi pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, non costituenti dotazione di altri ambiti, entro la distanza massima di 100,00 m dall'area di intervento.
  - della diretta accessibilità da strada pubblica, ovvero strada privata avente le caratteristiche stabilite dal Piano Urbano del Traffico e/o dal PR.
  - della realizzabilità di parcheggi privati e pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, senza alterare le condizioni ambientali, di accessibilità e sicurezza pubbliche e di terzi.
  - dell'esistenza della rete di fognatura dimensionalmente adeguata e dell'ammissibilità del conferimento al depuratore dei reflui espressi in nuovi abitanti equivalenti.In mancanza di una delle condizioni elencate, è prescritto l'assoggettamento a Pian Attuativo, ovvero PII, con le modalità di cui all'Art. 9 delle norme del DP.

#### **Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PR le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla cartografia cartacea, includendo la metà dei segni grafici che dividono tra loro ambiti diversi. In entrambi i casi, la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso la lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50,00 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.
2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, confine comunale, confine di Stato, ecc.), le planimetrie del PR riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.
3. Il perimetro degli ambiti del tessuto consolidato e dei comparti di attuazione dello stesso (PA, PII, ecc.), così come definiti dal PR, è sempre coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.  
In sede di elaborazione dei progetti, le linee grafiche che sugli elaborati di PGT delimitano e separano gli ambiti e le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di ambito, fasce di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale senza che ciò costituisca variante del PR.
4. La cartografia del PR costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte e riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche aerofotogrammetriche non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

## **PARTE 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Art. 10 - Tipologie di intervento edilizio

Art. 11 - Perequazione, compensazione, incentivazione

Art. 12 - Modalità di attuazione

## PARTE 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

8.0 - L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata, in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dai seguenti indici e parametri edilizi:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC)
- rapporto di copertura (RC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- volume edificabile (V)
- indice territoriale (IT)
- indice territoriale proprio (ITP)
- indice fondiario (IF)
- indice fondiario proprio (IFP)
- indice di compensazione edificatoria (ICE)
- indice di trasferimento edificatorio (ITE)
- indice di premialità edificatoria (IPE)
- distanza minima degli edifici dai confini (DC)
- distanza minima tra edifici (DE)
- distanza minima degli edifici dalle strade (DS)
- altezza massima delle costruzioni (H)
- verde alberato (VA)
- urbanizzazioni primarie (UP)
- urbanizzazioni secondarie (US)
- parcheggi privati (PP)
- parcheggi pubblici (P)

#### 8.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. La superficie territoriale, è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei PA, Permesso di Costruire convenzionato, Programmazione negoziata (es. Programma Integrato di Intervento). Essa comprende. le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, le aree a verde stradale e di rispetto comunque definite, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri.

#### 8.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1. La superficie fondiaria è l'area costituita da quella parte della superficie territoriale risultante dalla deduzione delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione ed altre eventuali aree di rispetto inedificabili.
2. La superficie fondiaria comprende anche le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di servizio al lotto, oltre che i percorsi ciclabili e pedonali previsti.

#### 8.3 - SUPERFICIE COPERTA (SC) (OSS. N. 43)

1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dei fabbricati principali, accessori e pertinenziali, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali ovvero delle strutture verticali di sostegno, calcolata come al punto 8.5 c. 1.
2. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.
3. Non sono computabili ai fini della determinazione della superficie coperta, i manufatti più avanti elencati pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili:
  - le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline, logge e balconi, fino alla sporgenza massima di 1,50 m; **nel caso di** maggiori sporgenze **le parti aggettanti sono ~~escluse~~ computate integralmente nella superficie coperta.**

- le strutture fuori terra aventi carattere temporaneo stabilito da specifico provvedimento comunale nel limite della superficie coperta ammessa per l'ambito o area di riferimento.
- le costruzioni sotterranee ed interrato, comprese le autorimesse, nel limite del 50% della superficie del lotto, purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di spiccato del marciapiede o al piano naturale di campagna e ricoperto con terra di coltivo per almeno cm 50, ovvero con la formazione di "tetti verdi" realizzati secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee o, eventualmente, definite dal Regolamento Edilizio. **(OSS. n. 19) Per gli edifici realizzati antecedentemente alla data del 7/04/1989 sono applicabili le disposizioni di cui al c. 1 bis, dell'art. 66 della LR. 12/05.**
- manufatti accessori di cui all'Art. 40.
- rialte e aree di carico - scarico e manovra, scoperte o coperte a servizio di attività produttive del secondario, di deposito o commerciali.
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

#### 8.4 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare, e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
2. L'area non coperta deve essere drenante almeno per il 50% della superficie. Nel caso tali superfici siano pavimentate o occupate nel sottosuolo ai sensi del c. 8.3, punto 3., il drenaggio deve essere assicurato mediante il recapito delle acque meteoriche in dispositivi di dispersione, ovvero il recupero delle stesse a fini irrigui.

#### 8.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la misura degli spazi agibili, rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura, calcolate in conformità alle normative regionali vigenti in materia di risparmio energetico, con le esclusioni elencate al c. 2.
2. Non sono computabili nella SLP:
  - le superfici non computabili nella superficie coperta. **(OSS. n. 43)**
  - porticati, portici, **aperti almeno su tre lati tra cui quello più lungo**, logge, **aperte integralmente almeno su un lato ovvero quello più lungo**, ~~aperti sul lato più lungo~~ nel limite di superficie netta < al 20% della SLP dell'unità immobiliare di riferimento. ~~con profondità massima di 2,50 m.~~
  - Le serre bioclimatiche nei limiti stabiliti dall'Allegato 1 della D.G.R. n. X/1216 del 10/01/2014 e successive modifiche e integrazioni, per tutti gli interventi riguardanti edifici esistenti;
  - Le serre bioclimatiche nel limite del 20 % della SLP dell'unità immobiliare di riferimento con profondità massima di 2,00 m, per tutti gli interventi di nuova costruzione e demolizione/ricostruzione;
  - i "muri solari" nel limite di 0,60 m<sup>2</sup> di superficie muraria ogni m<sup>2</sup> di superficie abitabile.
  - le cantine e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna massima non superiore a m 2,40, misurata tra strutture portanti orizzontali.
  - sono seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza netta interna **misurata** dalla quota del terreno naturale di riferimento ai fini della misura dell'altezza **fino all'estradosso della soletta del seminterrato stesso.**
  - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474
  - le autorimesse nei limiti della dotazione richiesta dal Piano dei Servizi ed i relativi spazi di manovra e di accesso, purché con altezza interna di 2,40 m.
  - i sottotetti non accessibili o non abitabili aventi altezza media ponderale calcolata secondo disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR 12/05, inferiore a m 1,70.  
I sottotetti degli edifici mono e bifamigliari, accessibili, ma dotati di un rapporto di aerazione e/o di un rapporto di illuminazione non superiore a 1/30, aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05, non superiore a m 1,70.
  - i sottotetti di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, calcolati secondo le norme del pre-j vigente Piano Regolatore Generale.

**Quanto non espressamente escluso dal calcolo della SLP, ad esempio soppalchi, van scala, ecc, è da computarsi nel calcolo della stessa.**

3. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quella legittimamente autorizzata, riferita alle modalità di calcolo allora vigenti, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente ~~e~~ **sub** 8.5.

La SLP degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT comprende le parti oggetto di condono edilizio.

4. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.
5. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.
6. Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero della decorrenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o della Denuncia di Inizio Attività (DIA), deve essere costituito, mediante scrittura privata unilaterale da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo, e depositato presso il Comune che li raccoglie in appositi registri consultabili dal pubblico:
  - a) Vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore.
  - b) Ricognizione della maggiore SLP realizzata in applicazione delle premialità di cui al successivo Art. 11 c. 5.

Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori.

L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

7. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza, quella necessaria, secondo gli indici edificatori definiti dal PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere. E' fatta salva ogni diversa dimostrazione effettuata sulla base di documentazione probante.
8. E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

## 8.6 - VOLUME (V)

1. Il volume degli edifici esistenti e di nuova costruzione, funzionale all'applicazione delle disposizioni in materia di oneri di urbanizzazione, si calcola al metro cubo vuoto per pieno, come segue:

*Edifici di nuova costruzione*

  - a) SLP per l'altezza effettiva di interpiano (**differenza tra le quote di calpestio di due solai misurata sulla medesima verticale**) per le destinazioni di cui all'Art. 9, lettere a) e b).

*Edifici esistenti*

  - a) Volume legittimamente autorizzato, per le destinazioni di cui all'Art. 9, lettere a) e b).
  - b) SLP, calcolata con le modalità di cui al punto 8.5, moltiplicata per le altezze effettive di interpiano, qualora il volume non sia documentabile dal titolo autorizzativo, per le destinazioni di cui all'Art. 9, lettere a) e b).
2. Negli ambiti agricoli produttivi come definiti dal PR, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di altri comuni, in conformità a quanto disposto dall'Art. 59 c. 5 della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento di cui alle presenti norme.

#### 8.7 - INDICE TERRITORIALE (IT)

1. L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.8 - INDICE TERRITORIALE PROPRIO (ITP)

1. L'indice territoriale proprio, esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST), facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.9 - INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.10 - INDICE FONDIARIO PROPRIO (IFP)

1. L'indice di edificabilità fondiaria proprio esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.11.1 - INDICE DI COMPENSAZIONE EDIFICATORIA (ICE)

1. L'indice di compensazione edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di un'area destinata ad usi diversi da quello edificatorio, all'atto della cessione della stessa al Comune.

#### 8.11.2 - INDICE DI TRASFERIMENTO EDIFICATORIO (ITE)

1. L'indice di trasferimento edificatorio esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di:
  - a. un'area edificata, destinata in tutto o in parte ad usi diversi, all'atto della cessione della stessa al Comune di Figino S.
  - b. aree e immobili ricadenti in ambiti di trasformazione urbanistica relativamente alla SLP esistente o attribuita, eccedente gli indici di edificazione ammessi.

#### 8.11.3 - INDICE DI PREMIALITÀ EDIFICATORIA (IPE)

1. L'indice di premialità edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria riconosciuta in aggiunta all'ITP - IFP a fronte del miglioramento qualitativo degli interventi ovvero della contribuzione alla realizzazione di opere di interesse pubblico, all'atto della sottoscrizione degli impegni specificamente prescritti dalle norme d'ambito, riferito agli interventi definiti dalle Norme del Documento di Piano e dalle presenti norme.

#### 8.12 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC) (OSS. N. 43)

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.  
La distanza dai confini si misura sulle normali tra la linea di confine ed i singoli punti fuori terra del fabbricato, nella proiezione orizzontale, escluse le parti aggettanti aperte fino alla sporgenza massima di m 1,50.

***Nel caso di parti aggettanti aperte con sporgenze superiori a m 1,50 le stesse sono computate integralmente.***

I manufatti completamente interrati secondo quanto definito per la ***Superficie Coperta***, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Per i manufatti accessori si rinvia alle disposizioni dell'Art. 40.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica non devono rispettare la distanza minima dai confini.

2. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme morfologiche, le distanze minime dai confini debbono risultare:
  - in tutte gli ambiti ed aree non inferiore a m 5,00.
  - negli ambiti di completamento residenziale e produttivo, oltre che negli ambiti di espansione e di riqualificazione, non inferiore alla metà dell'altezza del nuovo fabbricato e, in ogni caso, non inferiori a m 5,00.
  - m. 0,00 in tutte le aree, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione in aderenza, anche in tempi successivi, o qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali, nel rispetto dell'Art. 877 del Codice Civile.
3. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, ovvero a distanza inferiore a 5,00 m, a fronte dell'impegno da parte del confinante ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, e a condizione che non si creino frontespizi nudi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce alberate di filtro ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali. Per tali fasce è prescritta la larghezza di 10,00 metri per lotto, oltre alla distanza da strade e confini da riportare precisamente negli elaborati di progetto urbanistico ed edilizio. Le fasce alberate, da realizzare su entrambi i lotti confinanti, nel caso di contiguità tra destinazione produttiva e destinazione residenziale, dovranno essere piantumate e realizzare una quinta costituita da alberature di alto medio - fusto e da arbusti a foglia persistente.

#### 8.13 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)

1. La distanza minima tra gli edifici, espressa in metri lineari, determina l'ampiezza minima dello spazio libero radiale, che deve intercorrere tra le proiezioni di ogni punto della SC di due o più costruzioni, anche se edificate nel medesimo fondo.  
Per i manufatti accessori si rinvia alle disposizioni dell'Art. 40.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale a ciascuna delle pareti, finestrate e non finestrate, dai punti singoli della parete prospiciente, nella proiezione orizzontale in senso radiale, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte praticabili, quali balconi, logge, scale aperte, calcolate come per la SC.
3. Fatte salve eventuali diverse e specifiche disposizioni contenute nelle norme seguenti, per gli ambiti del tessuto di interesse storico, ambientale, identitario (TIS), la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente.  
Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi da NS e ES, è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 metri tra pareti, finestrate e non, e pareti di edifici circostanti, comunque non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del nuovo fabbricato.
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Per parete finestrata si intende la parete nella quale insistano una o più vedute..
6. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativi, ovvero nel caso in cui gli edifici siano tra loro collegati da corpi di fabbrica coperti e chiusi.
7. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi dell'Art. 63 e seguenti della LR. 12/05 e smi, ove ammessi dalle presenti norme.

#### 8.14 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale, in proiezione orizzontale, tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m. 1,50) così come precisati al successivo punto 4.
3. La distanza minima dei fabbricati dai confini stradali, deve essere pari a:

<i>Distanza</i>	<i>Ambiti di riferimento</i>
esistente	per gli ambiti NS e ES di cui all'Art. 14
esistente	per gli altri ambiti definiti dalle presenti norme, qualora vi sia un allineamento consolidato e prevalente del fronte edificato.
m. 5,00	per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 e per la viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti
m. 7,50	per strade di larghezza da m. 7,00 a m. 15,00
m. 10,00	per strade di larghezza superiore a m. 15,00

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di PA e PII.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica non devono rispettare la distanza dai confini stradali.

4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PR, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada.  
All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.  
Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.  
In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.
5. E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.
6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

#### 8.15 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

1. L'altezza, è la distanza misurata dalla quota naturale del terreno o dal piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, o dal piano stradale, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto, o dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore.  
Quando l'area sia in pendenza affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascun lato del fabbricato.  
Quando l'area affacci su strade, pubbliche e private, il cui piano viabile è posto a quota superiore ovvero inferiore rispetto alla quota naturale del terreno o del piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, la quota di riferimento per i fabbricati posti entro 5,00 m. di distanza dal ciglio stradale è quella stradale ovvero del marciapiede.

Per quota naturale del terreno si intende quella esistente e, in caso di terreno accidentato quella prevalente dell'area di intervento.

Nel caso in cui l'ultimo piano avente i requisiti di abitabilità abbia solaio inclinato, l'altezza si calcola operando la media aritmetica tra le quote della linea di gronda e della linea di colmo, identificata come intersezione del piano di intradosso delle falde di copertura.

Nel caso la copertura abbia pendenza => 40%, l'altezza è misurata al colmo, con esclusione di volumi tecnici.

2. L'altezza massima delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.  
Nel caso di edifici contigui, l'altezza deve essere verificata per ogni singolo edificio, mentre per gli edifici a gradoni, l'altezza deve essere verificata per ciascun corpo di fabbricato.  
Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti ed i soppalchi non agibili.
3. Nel caso di edifici a destinazione produttiva del secondario e del terziario commerciale (medie strutture di vendita), l'altezza è misurata all'intradosso della trave o del solaio di copertura, qualunque sia la forma geometrica; ovvero al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore.  
I volumi tecnici e gli impianti tecnologici (torri di raffreddamento, silos, serbatoi, ecc.), non concorrono alla verifica dell'altezza, salvo diverse prescrizione stabilite dalle norme d'ambito funzionale o morfologico.  
Per i manufatti accessori si rinvia all'Art. 40.
4. Gli schemi grafici contenuti nell'Allegato B, esemplificano le diverse modalità di misurazione dell'altezza degli edifici.

#### 8.16 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del Piano dei Servizi.

#### 8.17 - VERDE ALBERATO (VA)

1. Per verde alberato si intende la superficie dell'area definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni 40,00 m<sup>2</sup>.

#### 8.18 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) sono quelle elencate all'Art. 44 della LR 12/05 e s.m.i.

### **Art. 9 - Destinazioni d'uso**

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse, di cui all'Allegato A alle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso principali qualificanti sono:
  - a) - residenziale
  - b) - terziario: direzionale, commerciale (strutture di vendita), di servizio e assimilabili, ricettivo
  - c) - produttivo manifatturiero
  - d) - agricolo

Con riferimento alle specifiche qualificazioni degli ambiti definiti dalle presenti norme, le funzioni ammesse sono liberamente insediabili, senza una distinzione e rapporto percentuale predefinito, con l'esclusione della funzione commerciale (medie e grandi strutture di vendita se ammesse), per la quale si rinvia alle disposizioni del successivo Titolo 3, Sezione III.

3. Sono destinazioni d'uso complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'allegato A.
4. Le destinazioni d'uso principali non ammesse con quella residenziale di cui al c. 2, lettera a), sono quelle di cui alle lettere c), d).  
Le destinazioni d'uso complementari ammesse e non ammesse con le destinazioni principali di cui al c. 2 lettere b), c), d), sono definite dalle specifiche norme d'ambito.
5. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:
  - abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
  - ufficio connesso ad attività commerciale
  - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
  - attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola
 La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:
  - occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio.
  - l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.
6. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali dei titoli autorizzativi, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.  
Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero da altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale ICI - IMU.  
Per i soli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al c. 1 dell'Art. 51 della LR. 12/05 come modificato dalla LR. 4/2008.
7. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al c. 2.  
Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR. 12/05, come modificato dalla LR. 4/2008.  
L'eventuale cessione delle aree per servizi pubblici, qualificati come standard urbanistici, ovvero la monetizzazione delle stesse, in misura commisurata al valore economico dell'area, deve essere effettuata secondo le disposizioni del PS.

#### **Art. 10 - Tipologie di intervento edilizio (OSS n. 43)**

1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono riferite alle definizioni di cui all'Art. 27 della LR. 12/05.
  - ~~a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.~~
  - ~~b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento o la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, e l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.~~
  - ~~e) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il~~

~~consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi di restauro si applicano le disposizioni stabilite all'Art. 29 del D. Lgs 42/04 e s.m.i.~~

- ~~d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~
- ~~e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:~~
- ~~1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra e interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;~~
  - ~~2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;~~
  - ~~3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;~~
  - ~~4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;~~
  - ~~5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;~~
  - ~~6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;~~
  - ~~7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.~~
- ~~f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

## **Art. 11 - Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri definiti all'Art. 5 delle norme del Documento di Piano, cui si rinvia.  
Nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole, la perequazione, la compensazione e l'incentivazione, attua il principio di equità, attribuendo a tutti un Indice Proprio - Territoriale o Fondiario.

La perequazione e la compensazione urbanistica sono finalizzate all'acquisizione gratuita, da parte del Comune, delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, di interesse ambientale, per infrastrutture e per la mobilità, previa certificazione, da parte dell'Autorità competente, della necessità o meno della bonifica del sito e l'attivazione dell'iter tecnico - amministrativo di bonifica ai sensi del D. Lgs 152/06 e s.m.i.

2. L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui al c. 4 è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme.  
Gli interventi che facciano ricorso a diritti edificatori perequati possono comprendere anche aree non contigue tra loro, da considerare come segue:
  - a) un'area definita come superficie fondiaria che costituisce la pertinenza diretta dell'intervento.
  - b) una o più aree contemplate dal Piano dei Servizi, oggetto di cessione gratuita al Comune, che costituiscono le pertinenze indirette dell'intervento.

c) Interventi in aree contemplate dalle incentivazioni e premialità per il raggiungimento di obiettivi del PGT.

3. I trasferimenti dei diritti edificatori di cui al presente articolo, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'Art. 11 della LR. 12/05 e s.m.i.

In particolare, sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:

- a) le cessioni al Comune delle aree generatrici di diritti edificatori.
- b) i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori.
- c) la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi.

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque presenti domanda, ed è tenuto dal competente Ufficio comunale, che ha il compito dell'aggiornamento e della pubblicità.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) è emesso con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal CDU.

4. Le aree comprese in ambiti del TRF, di cui all'Art. 13, sono disciplinate da due distinti indici:

- l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.
- l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio), che definiscono la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

4.1 - La differenza tra indice IT - ITP e IF - IFP, definisce la capacità edificatoria obbligatoria aggiuntiva, espressa in SLP, funzionale alla completa realizzazione degli obiettivi del PGT, generata:

- a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla mobilità (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS.
- b) dalle aree ed edifici compresi in ambiti di trasformazione urbana (ATU), ovvero di PA definiti dalle presenti norme.
- c) dalle aree ed edifici compresi in ambiti consolidati TUC.
- d) dalle premialità connesse: alla realizzazione opere di interesse pubblico; a modalità attuative; a tempi di attuazione; a interventi riqualificazione ambientale, ecc., di cui al successivo c. 5.

4.2 - La capacità edificatoria di cui al punto 4.1 è definita dai seguenti indici:

- fattispecie di cui alla lettera a) dall'ICE, indice di compensazione edificatoria.
- fattispecie di cui alla lettere b) e c) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- fattispecie di cui alla lettera d) dall'IPE, indice di premialità edificatoria nei limiti di cui al c. 5.

4.3 - La differenza di cui al punto 4.1 è funzionale all'incremento dei contenuti qualitativi degli interventi in progetto in attuazione del PR, utilizzando alcuni dei parametri di cui al punto 4.2 nei limiti di SLP di seguito definiti:

- ICE fino al 100%
- ITE fino al 100%
- IPE fino al 50%, per le fattispecie di cui al c. 5, Tabella 1, lettere da a) a m).
- IPE fino al 100%, per le fattispecie di cui al c. 5, Tabella 1, lettere da n) a t).

5. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi di PGT, sono stabilite delle premialità espresse dall'IPE, di cui all'Art. 8, ammesso per ogni fattispecie contemplata dalla successiva Tabella 1, il cui indice massimo è di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , salvo quanto diversamente definito nelle norme d'ambito, riferito alla superficie territoriale o fondiaria degli ambiti che generano la capacità edificatoria premiale, calcolato con le stesse modalità dell'IT e IF e nei limiti di cui punto 4.3 precedente.

Le incentivazioni e premialità applicabili agli ambiti, ATE e ATU definiti dal DP, del TRF definito dal PR, ed i relativi indici di riferimento, sono elencati in Tabella 1.

L'elenco delle fattispecie e relative premialità può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

**Tabella 1 - Applicazione delle premialità**

Descrizione fattispecie		IPE	Condizioni
a)	Certificazione energetica classe A	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP agibile	Non si somma a: c, d.
b)	Certificazione energetica classe B	1 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> di SLP agibile	Non si somma a: c, d.
c)	Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche 2, 3, 4 di cui al c. 12 Art. 9 del DP. Punteggio = 15	0,50 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> di SLP edificata	Non si somma a: a, b.
d)	Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche 2, 3, 4 di cui al c. 12 Art. 9 del DP. Punteggio > 20	0,50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP edificata	Non si somma a: a, b.
e)	Interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Ambiti TUC
f)	Interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche	3,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> ristrutturati	Ambiti TUC
g)	Interventi edilizi conservativi e di manutenzione, utilizzando componenti bioclimatici	2,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> riqualificati	Ambiti TUC
h)	Dismissione di coperture e strutture di amianto	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> di copertura rimossa	Rilocalizzazione SLP premiale (IPE) in ambiti ATE, ATU, TRF
i)	Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee: - per tipologie residenziali, direzionali - per tipologie produttive del secondario e commerciali (MS)	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni: - 10,00 m <sup>2</sup> realizzati - 5,00 m <sup>2</sup> realizzati	Sono escluse coperture parziali.
l)	Impianto di siepi e filari alberati lungo i confini con ambiti del "sistema rurale, paesistico, ambientale", realizzato almeno due anni prima dell'edificazione (pre-verdissement).	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni m <sup>2</sup> di impianto realizzato	Ambiti TRF a contatto con AAS, APA, AAL
m)	Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 in sostituzione di interventi di edilizia residenziale. Atto d'obbligo per mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	Ambiti TRF
n)	Trasferimento in altri ambiti di attività produttive esistenti in: - aree destinate a servizi (SR, SP); - filtro ambientale e corridoi ecologici (IA). - nuclei storici (NS, ES). - fasce di rispetto stradale. - ambiti AED localizzati nella Valle del Serenza	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Rilocalizzazione SLP esistente (ITE) e premiale (IPE) in ambiti ATE, ATU, TRF. Cessione al Comune delle aree dismesse.
o)	Cessione al Comune di aree e edifici di interesse storico - documentario esistenti nei NS, ES.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Rilocalizzazione SLP esistente (ITE) e premiale (IPE) in ambiti ATE, ATU, TRF
p)	Realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	Cessione del 50% delle unità abitative realizzabili con IPE.
q)	a) Cessione al Comune delle aree e degli edifici per i quali si attuano le disposizioni del Piano dei Servizi.	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per accoglimento 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per trasferimento	Rilocalizzazione SLP esistente e premiale (IPE) in ambiti ATE, ATU, TRF
r)	Interventi di compensazione ambientale, manutenzione delle infrastrutture del "Sistema rurale, paesistico, ambientale" e delle fasce spondali del reticolo idrico, di riqualificazione ambientale delle aree IA.	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Valore definito ai sensi dell'Art. 5 c. 7.
s)	Realizzazione di interventi su aree SR, SP, IA, MV, esterne agli ambiti di trasformazione.	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	Valore definito ai sensi dell'Art. 5 c. 7.
t)	Presentazione entro 12 mesi dall'approvazione del PGT di progetti funzionali alla: a) Cessione al Comune degli edifici e relative pertinenze di interesse pubblico inseriti in ambiti di trasformazione del Documento di Piano. b) Dismissione di attività disturbanti esistenti, inserite in ambiti di trasformazione del Documento di Piano. c) Rilocalizzazione di attività produttive ovvero dismissione di edifici produttivi insediati in ambiti residenziali del Piano delle Regole.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST 0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per trasferimento 0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST per accoglimento	Non si sommano ai criteri di negoziazione di cui all'art. 12 c. 1, punto III, lettera e), delle Norme del DP.

6. Per gli interventi di cui al c. 5, Tabella 1, lettere a), b), c), d), f), g), h), qualora non fosse possibile l'utilizzo in sito dell'incremento di capacità edificatoria derivante dall'IPE, lo stesso può essere liberamente ceduto e trasferito in ambiti ATE, ATU e TRF, secondo le modalità stabilite dalle presenti norme. I diritti edificatori di cui alla Tabella 1 lettere r), s), possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito e periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.  
Il valore di riferimento degli interventi (Euro/m<sup>2</sup> di SLP residenziale e produttiva), da realizzare ai sensi del c. 5, è determinato e aggiornato con delibera della Giunta Comunale.
7. Nel caso in cui l'entità dei diritti edificatori pertinenti ad un ambito di intervento, calcolati secondo i parametri di cui al c. 4 punto 4.3, superino l'entità dei diritti edificatori generati dalle fattispecie di cui alla Tabella 1, la differenza può essere monetizzata al prezzo di cui al c. 6.  
I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori devono essere obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione e manutenzione dei servizi esistenti.
8. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al presente articolo.

## **Art. 12 - Modalità di attuazione**

1. Il Piano delle Regole è attuato con le seguenti modalità:
  - a) *Diretta non convenzionata*
    - Sino al concorrere della SLP esistente ovvero dell'indice fondiario proprio (IFP).
    - Per gli interventi conservativi negli ambiti del NS di cui all'Art. 14.
    - Per gli interventi di ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione, in ambito del TRF.
    - Interventi che comportano l'utilizzo di aree non edificate con superficie inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>.
  - b) *Diretta convenzionata:*
    - Nelle fattispecie di cui alla lettera a), relative a soluzioni plano-volumetriche qualora l'intervento si discosti dalle indicazioni morfologiche definite dalla cartografia del PR.
    - per gli interventi eccedenti il risanamento conservativo negli ambiti del NS e ES di cui all'Art. 14 relativi a unità edilizie (corte, isolato, cortina, complesso edilizio, edificio).
    - Per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in ambito del TRF.
    - Nel caso si utilizzino diritti edificatori perequati ovvero incentivi e premialità nell'ambito del TRF.
    - Interventi che comportano l'utilizzo di aree non edificate tra loro contigue, con superficie compresa superiore a 1.000 m<sup>2</sup> e inferiore a 2.500 m<sup>2</sup> di cui alla lettera c).
  - c) *Piani Attuativi* comunque configurati e atti di programmazione negoziata, di iniziativa pubblica, privata o mista, qualora il progetto contenga:
    - Interventi di ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.
    - Interventi che comportano l'utilizzo di aree non edificate tra loro contigue, con superficie complessiva  $\geq$  di 2.500 m<sup>2</sup>
    - Interventi che comportano il cambio d'uso di edifici produttivi, esistenti alla data di adozione del PGT, inseriti in ambito prevalentemente residenziale.
    - Interventi in cui l'indice IF esistente supera l'IF assegnato.
2. La convenzione allegata al Permesso di Costruire o l'atto unilaterale d'obbligo allegato alla Denuncia di Inizio Attività o ad altre modalità attuative equipollenti, disciplinano:
  - a) La cessione di aree nel caso di ricorso alla perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 11.
  - b) Le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate dal PS.
  - c) Il trasferimento di diritti edificatori derivanti dall'incremento ammesso dalle presenti Norme.
  - d) Le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale.
  - e) Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.
3. Il procedimento per il rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati e per la decorrenza della DIA con atto d'obbligo unilaterale, è disciplinato dalle disposizioni regionali in materia e dal Regolamento Edilizio, anche con riferimento alle modalità di presentazione del progetto.

E' fatto salvo quanto prescritto in merito alla gestione, disciplina, ampiezza e misure di tutela dei vincoli culturali - paesaggistici dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché dalla normativa vigente applicabile ai vincoli sovraordinati di altra natura.

### **PARTE 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **Sezione I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Art. 13 - Articolazione del tessuto urbano consolidato (TUC)

#### **Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, IDENTITARIO (TIS)**

Art. 14 - Generalità

Art. 15 - Nuclei storici (NS), Edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

Art. 16 - Incentivi per l'attuazione degli interventi

Art. 17 - Categorie di intervento

Art. 18 - Destinazioni d'uso

Art. 19 - Prescrizioni generali

#### **Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)**

Art. 20 - Articolazione del tessuto di recente formazione (TRF)

Art. 20.1 - AUU - Ambiti urbani unitari

Art. 20.2 - ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica

Art. 20.3 - AED - Ambiti di edilizia diffusa

Art. 20.4 - AIP - Ambiti per insediamenti produttivi

Art. 21 - Modalità di intervento nel TRF

#### **Sezione IV - ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 22 - Servizi commerciali

Art. 23 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

Art. 24 - Negozi storici

Art. 25 - Procedure attuative

Art. 26 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione

Art. 27 - Attività di vendita all'ingrosso

## **PARTE 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **Sezione I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

#### **Art. 13 - Articolazione del tessuto urbano consolidato del TUC**

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), riportati nelle Tav. PR 01 - *Ambiti territoriali* e nella Tav. PR 02 - *Assetto di piano - Indicazioni Morfologiche*, comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropico costruito nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:
  - 1.1 - Tessuto di interesse storico, ambientale, documentario, identitario (TIS), comprendente:
    - Nuclei storici (NS)
    - Edifici e complessi storico - testimoniali (ES)
  - 1.2 - Tessuto di recente formazione (TRF), comprendente:
    - Ambiti con disegno urbanistico unitario (AUU)
    - Ambiti di ricomposizione morfologica (ARM)
    - Ambiti di edilizia diffusa (AED)
    - Ambiti per insediamenti produttivi (AIP)

### **Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, IDENTITARIO (TIS)**

#### **Art. 14 - Generalità**

1. Il PR, individua un insieme di luoghi costituenti il tessuto di interesse storico, ambientale, identitario (TIS), che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale, comprendente:
  - Isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, ma che conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse.
  - Edifici e complessi edilizi, di interesse storico, architettonico, ambientale, documentario.
  - Edifici e complessi rurali di interesse storico, architettonico, ambientale, documentario.
2. Gli ambiti di interesse storico - ambientale, riferiti all'identificazione planimetrica nella cartografia IGM (1888, prima levatura) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930, sono:
  - NS - Nuclei storici
  - ES - Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale.
3. La disciplina relativa agli ambiti di cui al c. 2, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi, dei manufatti, e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". La richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza.  
Per gli edifici, i manufatti, le infrastrutture, gli impianti vegetali, individuati nell'elaborato AT 03 del PR con le lettere a), b), si applicano le disposizioni per i beni tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004.
5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004.  
E' prescritto, che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

## **Art. 15 - Nuclei Storici (NS), edifici di interesse storico - testimoniale (ES)**

1. Obiettivo prevalente è quello della "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto.

Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio.

Le prescrizioni si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici facenti parte dell'ambito di riferimento.

2. Per le finalità di cui al c. 1 gli interventi edilizi devono essere progettati e attuati in conformità alle specifiche di cui alla DGR. IX/2727/2011, Allegato B, integrate dalle prescrizioni seguenti:

### • *Prescrizioni per gli edifici*

- Conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.
- Mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.
- Rispetto delle linee d'edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.
- Conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- Ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali in conformità alle finalità dell'Art. 16.
- Nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.
- Non è ammessa la realizzazione di: edifici su pilotis; edifici con arretramenti di facciata prospicienti spazi pubblici.
- Le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.
- La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- Le altezze non possono superare quelle dell'intorno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di coni visuali significativi.
- Le coperture debbono essere a falda, con geometrie tradizionali.
- Conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all'uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini e di corti interne con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- Ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari o loro aventi causa di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.
- Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

### • *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione*

- Gli interventi sugli spazi di relazione, pubblici e privati, devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico - documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito.
- Gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
- I parchi, i giardini e gli spazi aperti, di interesse ambientale sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo, chioschi, serre e simili di cui all'Art. 40, nel rispetto dei caratteri originari dell'area.  
In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario.

- Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

3. Non sono ammessi:

- L'incremento del volume edificato (volume degli involucri edilizi entro e fuori terra) esistente alla data di adozione del PGT.
- L'edificazione di aree e spazi liberi destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art. 8.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti l'entrata in vigore della L. 1150/42. Per gli edifici costruiti successivamente a tale data si applica la disposizione di cui al precedente Art. 8.6.

5. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato, antecedente al 1942.

**(PARERE Provincia)**

6. ***Il PR, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, definisce con apposito segno grafico il perimetro delle aree meritevoli di tutela, funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi, mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui.***

***Le aree di cui al presente comma non sono edificabili e sono riferite a:***

- ***beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.***
- ***luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale."***

## **Art. 16 - Incentivi per l'attuazione degli interventi**

1. Per i NS e ES, gli interventi contemplano le casistiche e gli incentivi di seguito elencati, attuabili alle condizioni di cui al successivo c. 2:

a) la SLP esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, non appartenenti all'impianto originario, anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PR, può essere trasferita negli ambiti di trasformazione (ATE e ATU), ovvero in aree del TRF di cui all'Art. 20 e seguenti, salvo diverse disposizioni delle norme del PR, ad una delle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati.
- cessione gratuita al Comune, dei sedimi relativi a spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni.

b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuati ai sensi del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita nelle aree del TRF o negli ambiti di trasformazione (ATE e ATU), alle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati, preferibilmente interrati, recupero delle facciate, fronte pubblico e privato e parti comuni degli edifici.
- applicazione dei contenuti e delle disposizioni di cui al precedente Art. 11 per il recupero degli edifici esistenti.

c) la SLP e la superficie coperta (SC) esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, oltre che di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, che anche storicamente sono da considerare estranei, aggiunte improprie all'impianto edilizio principale, possono essere riutilizzati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto, finalizzato a:

- ricomporre l'impianto morfologico delle corti e degli affacci su spazi pubblici.
- riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.

- d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree del TRF o negli ambiti di trasformazione (ATE e ATU), alle seguenti condizioni:
- compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree.
  - recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili.
  - riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.
2. I benefici di cui al precedente c. 1, concedibili dal Comune di Figino S. per la riqualificazione delle corti e parti comuni degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:
- a) per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
  - b) il progetto di intervento perfeziona le modalità di cui la precedente c. 1, lettere a), b), c), a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, corrispondenti al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dai Soggetti interessati;
  - c) il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
  - d) la Convenzione deve essere sottoscritta all'approvazione dei progetti di intervento, pena la decadenza dell'intervento.
3. La trasformazione ai fini abitativi, dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT, in coerenza con il c. 2 dell'Art. 15, è ammessa esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura.  
Tali interventi non sono comunque ammessi su edifici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/04 e quelli di cui alle lettere a) e b) della Tav. AT 03.

#### **Art. 17 - Classificazione degli edifici e tipologie di intervento**

1. Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio (cfr. Tav. PR 03). Possono essere assentiti tipi di intervento diversi da quelli indicati nella cartografia ~~del PR di P.R.C.~~ nel caso in cui il grado di obsolescenza complessivo e le condizioni statiche dell'edificio, riscontrate all'atto della richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, non lo consentano.  
**(OSS. 43) Tali condizioni. In tale caso, il grado di obsolescenza complessivo e le condizioni statiche degli edifici dovranno essere documentate, specificando altresì i valori storici, ambientali, documentari e tipologici presenti.**  
**Le condizioni statiche degli edifici devono essere verificate e dimostrate da perizia statica a firma di Ingegnere strutturista abilitato.**
2. Qualora la cartografia del PR contempli l'apertura o il ripristino, ovvero la conservazione, di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione in uso o in proprietà al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi, costituenti opera di urbanizzazione primaria.
3. Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti (cfr. Tav. AT 03), sono state definite le classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio.
  1. **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e rurale, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici e testimoniali significativi.

##### *Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, quali:
  - restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni.
  - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate.
  - rispetto dell'impianto tipologico - distributivo originale: conservazione o ripristino.
  - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale.
  - conservazione o ripristino.
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:

- murature portanti esterne e interne.
- solai e volte, scale, copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari in conformità ai criteri del restauro.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

2. **CLASSE 2:** Edifici, tessuti urbani ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio degli insediamenti storici locali, sia in quanto partecipi alla morfologia degli ambiti storici, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

- **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo

*Finalità degli interventi di recupero:*

a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:

- il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico.
- il restauro e il ripristino degli spazi interni di interesse architettonico anche di tipo testimoniale.

b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:

- murature portanti esterne e interne; solai e volte; scale; copertura (compreso il ripristino del manto originale).

c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari.

e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria se conservata o documentata (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni. Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici di modesto valore architettonico

*Finalità degli interventi di recupero:*

a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:

- il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
- il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;

b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio.

c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.

d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari.

e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi, chiusure, rivestimenti, elementi protettivi, decorativi, comignoli, ecc.).

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.3** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico - Documentario, con evidenti trasformazioni

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture.
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta.
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio.
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi, chiusure, rivestimenti, elementi protettivi, decorativi, comignoli, ecc.).
- f) Ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse architettonico - testimoniale o incongrue con l'impianto storico

*Finalità degli interventi:*

Recupero dell'identità dei luoghi. Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione. Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

*Prescrizioni particolari*

Per il complesso denominato Villa Argenta, i corpi di fabbrica esistenti alla data di adozione del PGT riferibili alla classe 2.4, possono essere ampliati nel limite del RC = 40% anche di superfici classificata 2.5.1 e 2.5.2 e sopraelevati nel limite della maggiore altezza degli edifici esistenti.

- **Unità classificate 2.5.1** - Parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate, impianti vegetali di interesse storico - testimoniale:

*Finalità degli interventi di recupero:*

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti in aderenza alla "Carta dei giardini" di Firenze.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni. Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.5.2** - Spazi aperti e corti, di interesse storico, ambientale e documentario

*Finalità degli interventi di recupero:*

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici, di uso pubblico e privati, interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti.

Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.

*Categorie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione per le superfetazioni.

• **Unità classificate 2.6** - Edifici di interesse testimoniale

*Finalità degli interventi di recupero:*

a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico - architettonici, attraverso:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali.
- il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari.
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale.
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti. **(OSS. n. 19) Nel caso in cui l'edificio originario non sia dotato di collegamenti verticali, è ammessa la realizzazione di nuovi collegamenti, anche esterni alla sagoma dell'edificio, purchè rispettino gli elementi valore stilistico e testimoniale.**

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni. Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

**Art. 18 - Destinazioni d'uso**

1. I Nuclei storici (NS) e i complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale (ES), sono ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PR persegue l'obiettivo della tutela della residenza, del consolidamento delle attività commerciali e di servizio storicamente presenti, finalizzato alla equilibrata integrazione con e tra le funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conferma o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Urbano del Traffico, se vigente, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore.
3. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammesse e quelle non ammesse.

~~*Destinazioni ammesse*~~

~~U1, U2, U3.2, U4, U5, U8, U11, U12, U15, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U25, UR1, UR2, US7, US9.~~

*Destinazioni non ammesse (OSS. n. 19)*

Le destinazioni d'uso principali non ammesse sono quelle di cui all'Art. 9, c. 2, lettere b), c), d).

Le destinazioni d'uso complementari non ammesse sono le seguenti:

- U3, U3.1, U6.1.1, U6.1.2, U6.2.1, U6.2.2, U7, U9, U10, U13, U14, U16, U17, U18, UR3, da U26 a U31, da U32 a U39, da US1 a US6, US8.

***Per l'edificio denominato "cabina enel" sito in V.le Europa non sono ammesse le destinazioni seguenti: U 6.1.1, U 6.1.2, U 6.2.1, U 6.2.2, U 7, U 9, U 10, U 13, U 14, U 16, U 17, U 18, UR 3, da U 26 a U 31, da U 32 a U39, da US 1 a US 6, US 8.***

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da U5 e U11, esistenti alla data di adozione del PGT, a favore della residenza, che comportano la perdita di spazi per unità di vicinato, esercizi pubblici, ecc.
5. Salvo quanto prescritto al precedente c. 3, è sempre consentito il passaggio da altro uso alla destinazione U1, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.
6. Specificazioni degli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, questi ultimi in

particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

#### **Art. 19 - Prescrizioni generali**

1. In relazione alla estensione dell'intervento (unità edilizia) si applicano le seguenti prescrizioni:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
  - b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia (edificio, complesso edilizio, corte, isolato, cortina), in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti non coinvolte.
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione.
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia.
  - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, in conformità a quanto prescritto dal punto b).
2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. La dotazione di parcheggi pubblici e privati è definita dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10, 11 delle norme del PS.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine ovvero da idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione della DIA, della richiesta di PC o PA, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.
5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non catalogati dal PR di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante.
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi.
  - realizzazione di manufatti tecnici e di servizio, degli impianti in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati a specifiche norme di legge.
6. Le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi su edifici inseriti in classe 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC ovvero decorrenza DIA.
7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto, che le nuove unità abitative derivanti da interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 40,00 m<sup>2</sup>. E' ammessa una superficie inferiore a 40,00 m<sup>2</sup> ai fini della conservazione e tutela dell'impianto distributivo storico-tipologico originario.

### **Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)**

Art. 20 - Articolazione del tessuto di recente formazione (TRF)

Art. 20.1 - AUU - Ambiti urbani unitari

Art. 20.2 - ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica

Art. 20.3 - AED - Ambiti di edilizia diffusa

Art. 20.4 - AIP - Ambiti per insediamenti produttivi

Art. 21 - Modalità di intervento nel TRF

### **Sezione IV - ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 22 - Servizi commerciali

Art. 23 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

Art. 24 - Negozi storici

Art. 25 - Procedure attuative

Art. 26 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione

Art. 27 - Attività di vendita all'ingrosso

### Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)

#### Art. 20 - Articolazione del tessuto di recente formazione (TRF)

1. Il TRF comprende le parti del tessuto urbano consolidato esterne ai NS e ES, per le quali sono definiti gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione, le prescrizioni, le destinazioni funzionali, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico - ambientale da assicurare in relazione alle specifiche destinazioni prevalenti.
2. La Tav. PR. 02 *Assetto di Piano - Indicazioni morfologiche* -, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali che caratterizzano il TRF, definisce gli ambiti e le tipologie edilizie, disciplinandone le modalità di intervento:

**- AUU - Ambiti urbani unitari**

Sono caratterizzati da un disegno urbanistico coordinato.

Comprendono isolati e parti del tessuto dell'espansione contemporanea e recente, riconoscibili per la configurazione morfologica dell'impianto e per la dotazione di servizi urbani.

Sono da considerare saturi, di norma da non addensare, in quanto presentano una morfologia consolidata dell'impianto urbano.

L'obiettivo d'ambito è di regolare gli interventi di trasformazione in relazione alle specifiche caratteristiche insediative.

**- ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica**

Sono caratterizzati dalla mancanza di un disegno urbano, comprendenti i seguenti sub-ambiti:

**- EN - dell'espansione novecentesca**

Isolati e edifici caratterizzati dalla valenza documentaria dell'edificato della prima metà del novecento, da considerare saturi, di norma da non addensare, in quanto presentano una morfologia consolidata dell'impianto urbano.

Obiettivo prevalente è il recupero dell'identità dei luoghi, da perseguire mediante la riqualificazione e il recupero dell'impianto originario e dei caratteri tipologici costitutivi, nel rispetto dei residui valori formali storicamente documentabili.

**- ER - dell'espansione recente**

L'edificato dell'espansione urbana di recente formazione, che presenta caratteri insediativi spontanei, con inadeguata dotazione di spazi per servizi pubblici.

Obiettivo è il governo dei completamenti edilizi e della riorganizzazione dell'edificato, finalizzato alla formazione di sequenze, cioè di alternanze ritmiche tra pieni e vuoti, lungo gli allineamenti prevalenti, l'inserimento di spazi pubblici e la qualificazione degli esistenti nel rapporto con gli spazi privati.

**- CM - di conservazione morfologica**

Aree, pertinenziali e non, tutelate nei precedenti piani urbanistici, in relazione alla morfologia dei luoghi e alla presenza di superfici boscate.

Obiettivo è la conservazione dei caratteri morfologici del suolo e il ripristino degli impianti alberati.

**- AED - Ambiti di edilizia diffusa**

Comprendono l'edificato sparso nel territorio costituente il sistema rurale, paesistico, ambientale, che non configura un tessuto urbano definito, del quale sono riconosciute le specifiche funzioni insediate:

**- IP - insediamenti produttivi**

Edifici e complessi edilizi che alla data di adozione del PGT, sono utilizzati per attività produttive manifatturiere (U 27).

**- IR - insediamenti residenziali**

Edifici e complessi edilizi che alla data di adozione del PGT, sono prevalentemente destinati a residenza (U 1).

Gli obiettivi d'ambito sono:

- la razionalizzazione dell'edificato allo scopo di ricomporre la frammentarietà e la disomogeneità, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento, il

governo della transizione tra edificato diffuso e aree libere di valore ambientale e paesaggistico.

- la ricognizione e conferma dell'edificato e delle funzioni insediate preesistente alla pianificazione comunale del secolo scorso.
- la conservazione e qualificazione delle connessioni ambientali, valorizzando le caratteristiche del paesaggio agro - forestale anche nel rapporto con gli spazi privati.

**- AIP - Ambiti per insediamenti produttivi**

Comprendono le parti dell'edificato caratterizzati dalla presenza di insediamenti per le attività produttive, del secondario e del terziario commerciale, e funzioni connesse.

L'obiettivo d'ambito è la razionalizzazione dell'edificato con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento, la qualificazione ambientale della transizione tra edificato e le aree di valore ambientale e paesistico del sistema rurale, paesistico, ambientale.

3. Le nuove unità abitative devono avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali > di 40,00 m<sup>2</sup>. E' ammessa una superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali < a 40,00 m<sup>2</sup> ai fini della conservazione e tutela dell'impianto distributivo storico-tipologico originario.

4. Nelle aree contigue agli ambiti AAS, APA, AAL di cui al successivo Art. 28, sono prescritte le seguenti condizioni: **(OSS. ARPA)**

~~a) Le nuove costruzioni devono sorgere a distanza non inferiore a 100,00 m da attrezzature agricole, stalle e allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT.~~

**a) Le nuove costruzioni, in conformità all'art. 3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo, commi 10.6, 10.7, 10.8, 10.9 e 10.11, devono sorgere a distanza non inferiore:**

**- a 100,00 m, da stalle e allevamenti di bovini esistenti alla data di adozione del PGT.**

**- a 100,00 m, da concimaie. Tale distanza è ridotta a 50,00 m per l'abitazione del conduttore dell'attività agricola.**

**- a 50,00 m, da allevamenti avicoli esistenti alla data di adozione del PGT, all'interno del TUC**

b) Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione devono essere integrati da interventi di ambientazione con la formazione di quinte verdi mediante l'impianto di alberature a filare e cespugli a foglia caduca (cfr. Manuale naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale).

c) Per gli interventi di cui al punto b) sono applicabili le premialità di cui all'Art. 11 c. 5.

**(OSS: n. 43)**

5. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, **Fascicolo 1**, sono di seguito definite le destinazioni ammesse e quelle non ammesse:

~~**Destinazioni ammesse**~~

~~Negli ambiti del TRF sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9, c. 2, lettere a), b), c).~~

**Destinazioni non ammesse**

Non è ammessa la destinazione principale di cui all'Art. 9, c. 2, lettera d).

Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni complementari di cui all'allegato A :

U3, U 3.1, U 6.2.1, U 6.2.2, U 7, U9, U10, U 13, U14, U15, U18.

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

Negli ambiti del TRF ove sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9, c. 2, lettere b), c), non sono ammesse, oltre alle relative destinazioni complementari, le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9, c. 2, lettere a), d) e le relative destinazioni complementari.

6. In relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto di riferimento, può essere ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata da NS e ES di cui all'Art. 14, dalle aree SR, MV, IA di cui all'Art. 33, dalle premialità di cui all'Art. 11, c. 5, in aggiunta alla capacità edificatoria propria (ITP, IFP) nel rispetto dell'IT o IF ammessi.

## Art. 20.1 - AUU - Ambiti urbani unitari

### 1. *Indici urbanistici*

Agli ambiti AUU è attribuito l'IFP di 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'Art. 11 nel limite di IF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ovvero dell'IF esistente se superiore.

Alle aree assoggettate a PA, specificamente perimetrata nella cartografia del PR, è attribuito l'ITP di 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nel limite di IT = 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Gli interventi devono essere realizzati secondo l'indirizzo progettuale di cui all'Allegato D.

Ai sensi dell'Art. 12, c. 1, lettera c), sono altresì assoggettati a PA, con ITP di 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nel limite di IT = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ovvero dell'IF esistente se superiore, gli interventi:

- in aree non edificate alla data di adozione del PGT aventi superficie > di 1.500,00 m<sup>2</sup>.
- di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
- di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di cui al presente comma devono essere attuati nel limite di: RC = 40%, H massima = 10,50 m, VA = 10%.

2. Per gli interventi assoggettati a PA, in relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto di riferimento e con la finalità di uniformare la morfologia dell'edificato, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata da NS e ES, dalle aree SR, MV, IA, dall'applicazione dell'IPE, in aggiunta alla capacità edificatoria propria (ITP, IFP) nel rispetto dell'IT ovvero IF ammesso.

3. E' sempre fatta salva la SLP esistente, regolarmente assentita per le diverse destinazioni d'uso, anche per interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso in cui l'ITP ovvero l'IFP ammesso generino una SLP inferiore a quella esistente, tali indici si intendono compresi nella SLP esistente.

### 4. *Destinazioni d'uso*

~~Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 9, c. 2, lettere a), b).~~

Non sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 9, c. 2, lettere c) e d) e relative destinazioni complementari.

5. Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrate o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,60 m; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

## Art. 20.2 - ARM - Ambiti di ricomposizione morfologica

### 1. *Destinazioni d'uso*

Per i sub-ambiti EN e ER, ~~sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 9, c. 2, lettere a), b);~~ non sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 9, c. 2, lettere c) e d).

2. In relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto di riferimento e con la finalità di uniformare la morfologia dell'edificato, può essere ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata da NS e ES, dalle aree SR, MV, IA, dall'applicazione dell'IPE, in aggiunta alla capacità edificatoria propria (ITP, IFP) nel rispetto dell'IT ovvero IF ammesso.

3. E' sempre fatta salva la SLP esistente, regolarmente assentita per le diverse destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del PGT, anche per interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso in cui l'ITP ovvero l'IFP ammessi generino una SLP inferiore a quella già realizzata, gli stessi si intendono compresi nella SLP esistente.

### 4. *Prescrizioni particolari*

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, realizzati anteriormente alla data del 1/01/1981, è ammesso il recupero funzionale a favore delle destinazioni ammesse, dei piani interrati e seminterrati esistenti.

Per la dotazione di parcheggi privati e di aree per servizi pubblici si applicano le disposizioni del PS.

#### **Art. 20.2.1 - EN - dell'espansione novecentesca**

##### **1. Indici urbanistici**

Ai sub-ambiti EN è attribuito l'IFP di  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'Art. 10 nel limite di IF =  $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Ad integrazione delle disposizioni di cui all'Art. 12, c. 1, lettera c), si prescrive l'assoggettamento a Piano Attuativo per gli interventi in aree edificate che, alla data di adozione del PGT, hanno superficie fondiaria  $> 1.000 \text{ m}^2$  e l'IFP  $< 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Tutti gli interventi devono essere attuati nel limite del RC = 35% della SF; H = 10,50 m o esistente se superiore.

2. Gli interventi edilizi devono conformarsi agli indirizzi di cui agli articoli 14, 15, 17, 19 e 21.

##### **3. Prescrizioni generali**

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16; le autorimesse devono essere comprese nella sagoma dell'edificio, con esclusione dell'accesso diretto dalla strada, ovvero opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza. I manufatti isolati esistenti, destinati ad autorimessa, in contrasto con le finalità di cui sopra, devono essere demoliti in concomitanza con gli interventi autorizzati ai sensi della presente articolo.

Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo all'interno dei cortili corrispondenti all'impianto originario.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,60 m, la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Ove le situazioni preesistenti nel contesto lo consentano, è consentita la realizzazione di muri pieni intonacati secondo la tradizione locale.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

#### **Art. 20.2.2 - ER - dell'espansione recente**

##### **1. Indici urbanistici**

Ai sub-ambiti ER è attribuito l'IFP di  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'Art. 11 nel limite di IF =  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ovvero dell'IF esistente se superiore.

Sono assoggettati a PA, con IFP =  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  nel limite di IF =  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ovvero dell'IF esistente se superiore, gli interventi:

- in aree non edificate alla data di adozione del PGT aventi superficie  $> 2.500,00 \text{ m}^2$ .
- di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di cui al presente comma devono essere attuati nel limite di RC = 35% della SF, H = 9,50 m, VA = 10%.

##### **2. Prescrizioni generali**

Gli interventi devono essere finalizzati alla ricomposizione morfologica dei lotti con il completamento degli isolati, la formazione di percorsi pedonali e la riqualificazione dei tracciati stradali, in conformità agli indirizzi seguenti:

###### **• Per gli edifici**

- a) Definizione di allineamenti planimetrici e di sequenze tra vuoti e pieni di edifici con tipologia isolata.
- b) Attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di vetrine e aperture continue lungo strada.
- c) Interventi di trasformazione degli edifici e nuove edificazioni debbono rispettare l'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando, di principio, scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato; non è ammessa la realizzazione di pilotis lungo il perimetro dell'isolato, mentre sono ammessi all'interno dello stesso.

- d) La distanza tra gli edifici lungo l'asse di allineamento è determinato dal rapporto vuoto/pieno tra gli stessi. Il rispetto delle condizioni di seguito indicate consente l'efficace perseguimento dell'obiettivo d'ambito; sono ammesse soluzioni di alternanza diverse, dettate da specifiche condizioni locali, purché rispettose dell'obiettivo d'ambito:
  - la distanza minima tra edifici non deve essere inferiore all'altezza (H) dell'edificio più alto.
  - la distanza massima tra edifici non deve essere superiore allo sviluppo planimetrico del fronte dell'edificio in progetto lungo l'allineamento su strada e, comunque, non inferiore all'altezza (H) dell'edificio più alto.
- e) Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- f) Le coperture possono essere a doppia o semplice falda o piane e devono risultare finalizzate al completamento delle cortine e dei profili degli isolati.
- g) Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, del recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- h) Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private aperti sullo spazio pubblico.

- *Per gli spazi aperti e di relazione:*

- a) Gli interventi sugli spazi aperti debbono tendere alla formazione di spazi di relazione pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi collettivi per il ritrovo e la sosta alberati e fortemente caratterizzati, quali parterres pedonali.
  - b) Realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti edificati.
  - c) Eventuali nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente alternando spazi aperti ad isolati e cortine complete.
  - d) Le piantumazioni debbono risultare coerenti con i valori di rappresentatività e decoro urbano impiegando essenze autoctone o naturalizzate tradizionalmente impiegate nella formazione di spazi urbani di rappresentanza, prevalentemente collocati a filare lungo gli assi stradali.
  - e) La messa a dimora di aghifoglie non risponde agli obiettivi d'ambito; debbono essere salvaguardate le aree attrezzate a verde di maggior pregio e gli esemplari di accertato pregio.
  - f) Eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere, preferibilmente, chiusi verso strada da recinzioni in muratura, ove sia possibile; nuovi spazi pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
3. Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,60 m; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

4. *Prescrizioni transitorie*

Per le attività produttive in atto alla data di adozione del PGT, insediate su aree sature ai sensi delle presenti norme, sono ammessi, interventi convenzionati temporanei, da realizzare entro due anni dall'entrata in vigore del PGT, di ampliamento una tantum fino a 80,00 m<sup>2</sup> di SLP e SC. Con la dismissione dell'attività produttiva, ovvero il cambio di intestazione dell'azienda o settore di attività, l'ampliamento deve essere rimosso, non essendo conteggiabile nella SLP e SC esistenti alla data di dismissione dell'attività.

### **Art. 20.2.3 - CM - di conservazione morfologica**

1. *Indici urbanistici*

Ai sub-ambiti CM è attribuito l'ITE di 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Nelle aree CM sono ammesse esclusivamente interventi finalizzati alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree, alla conservazione delle componenti del paesaggio naturale e seminaturale ancora presenti.

Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, cespugliature, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati in cui è stata trasferita la capacità edificatoria di cui al precedente c. 1.

3. Per la realizzazione di nuove recinzioni, gli interventi edilizi devono conformarsi agli indirizzi di cui al c. 3 dell'articolo 20.2.2.

### **Art. 20.3 - AED - Ambiti di edilizia diffusa**

1. In relazione alle differenziate caratteristiche morfologiche dei singoli contesti di riferimento, non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata da NS e ES, dalle aree SR, MV, IA. E' ammessa l'applicazione delle premialità di cui all'Art. 11, c. 5, lettere r) e s), in aggiunta alla capacità edificatoria propria (ITP, IFP) nel rispetto dell'IT ovvero IF ammessi.

2. E' sempre fatta salva la SLP esistente, regolarmente assentita per le diverse destinazioni d'uso, anche in caso di intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, nel quale caso, qualora l'ITP ovvero l'IFP generino una SLP inferiore a quella già realizzata, gli stessi si intendono compreso nella SLP esistente.

3. *Destinazioni*

Sono confermate le destinazioni legittimamente autorizzate, in atto alla data di adozione del PGT, di cui all'Art. 9, c. 2, lettera a), lettera b) e c).

Non sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 9, c. 2, lettera d).

4. Gli interventi devono essere finalizzati alla ricomposizione morfologica dei lotti, alla formazione di percorsi pedonali e alla riqualificazione dei tracciati stradali esistenti, in conformità ai seguenti indirizzi:

- *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione*

Strategia: ricomposizione del tessuto connettivo integrato con la rete dei percorsi.

a) Spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri realizzati secondo la tradizione locale, alberature, siepi, ecc.

b) Nuovi spazi aperti, pubblici e privati, devono inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.

c) Negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materica locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.).

d) Le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici rappresentativi, sia per sesto di impianto, sia per essenze.

5. Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrate o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,20 m; la restante altezza deve essere trasparente ovvero integrata da cespugli di essenze autoctone.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie realizzata con cespugli di essenze autoctone.

### **Art. 20.3.1 - IP - insediamenti produttivi**

1. *Indici urbanistici*

Per i sub-ambiti IP aventi  $SF < 3.500,00 \text{ m}^2$  e/o  $IF \geq 0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$  sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione (senza demolizione e ricostruzione).

Per tali sub-ambiti sono applicabili le disposizioni di cui all'Art. 11, c. 5, lettera n).

2. Per i sub-ambiti IP aventi  $SF > 3.500,00 \text{ m}^2$  e/o  $IFP < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sono ammessi interventi di ampliamento e nuova costruzione, fino al 30% della SLP esistente, ma entro il limite di incremento di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e dell'IF =  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .  
Ad integrazione delle disposizioni di cui all'Art. 12, c. 1, lettera b), gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a modalità diretta convenzionata.
3. Tutti gli interventi devono essere attuati nel limite del RC = 40% della SF; H = 6,50 m o esistente se superiore; VA = 10%.

#### **Art. 20.3.2 - IR - insediamenti residenziali**

1. *Indici urbanistici*  
Ai sub-ambiti IR è attribuito l'IFP di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'Art. 10 nel limite di IF =  $0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ovvero dell'IF esistente se superiore.  
Gli interventi devono essere attuati nel limite di RC = 25% della SF, H = 6,50 m o esistente se superiore, VA = 10%.
2. Per gli edifici o parti di essi, che presentano caratteristiche di valenza storico - architettonica, gli interventi edilizi devono conformarsi agli indirizzi di cui agli articoli 14, 15, 17, 19. Per gli altri edifici si applicano le disposizioni di cui all'Art. 21.

#### **Art. 20.4 - AIP - Ambiti per insediamenti produttivi**

1. Gli ambiti per insediamento produttivi - AIP -, comprendono insediamenti esistenti e aree non edificate, funzionali all'installazione di attività del secondario manifatturiero, del terziario, commerciale e direzionale, oltre ai relativi servizi e alle attività compatibili.
2. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammesse e quelle non ammesse.

##### *Destinazioni ammesse:*

~~Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9, c. 2, lettera b) limitatamente a U 3.1, U 5, U 9, U 10, U 12, U 13, U 14, lettera c).~~

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle attività **(OSS. 36) dei servizi** commerciali si richiamano le disposizioni di cui alla Sezione IV delle presenti norme.

##### *Destinazioni non ammesse:*

Non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9, c. 2, lettera a), lettera b) limitatamente a: ~~quelle non elencate tra quelle ammesse (U 3, U 3.1, U 3.2, U 4, U 6, U 8, da U 14 U 15 a U 20, U 25, da UR1 a UR 3, U 23, U 24, U 25, UR 1, UR 2, UR 3),~~ lettera d) e US 8, US 9.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del comma 7 dell'Art. 9, nei limiti di  $100,00 \text{ m}^2$  di SLP per ogni azienda installata ed operante avente SLP  $> 1.000,00 \text{ m}^2$ .

3. Nelle aree non edificate alla data di adozione del PGT, non inserite in ambiti già assoggettati a PA, ovvero specificamente perimetrate nella cartografia del PR, gli interventi sono assoggettati a PA di iniziativa privata.
4. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività e aziende classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/99 e il D. Lgs 238/05 e smi.
5. *Parametri urbanistici*  
Per gli interventi assoggettati a PA:  
ITP =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; IT =  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; RC = 50%; H = 10,00 m; VA = 10% della SF.  
Per gli interventi diretti:  
IFP =  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; IF =  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; RC = 60%; H = 10,00 m; VA = 10% della SF.  
**(OSS. n. 18)**

**Per le aree e edifici già inseriti nel Piano di Lottizzazione "Gheda" ed interessanti il fronte di V.le Europa è richiesta la dotazione di VA = 5%, da localizzare lungo lo stesso fronte di V.le Europa.**

Sono ammesse altezze maggiori, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474, e impianti tecnologici.

Nelle aree già edificate alla data di adozione del PGT, verificate saturate in applicazione dei parametri stabiliti per gli interventi diretti, si applicano i seguenti parametri: IFP =  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; IF =  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

E' ammesso l'incremento del RC nel limite del 10%, a fronte della cessione di aree SR, SP, IA, della superficie equivalente necessaria per generare l'incremento della SC.

Tali opzioni sono ammesse qualora si verifichino le seguenti condizioni:

- IF esistente compreso tra  $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- RC esistente non superiore al 70%

#### 6. *Prescrizioni particolari*

Le aree pertinenziali riconosciute dal PR che generano consumo di suolo ai sensi delle disposizioni del PTCP, specificamente indicate nella Tav. DP 0.9, non sono computabili ai fini della determinazione della capacità insediativa e devono essere attrezzate a verde alberato secondo le disposizioni delle presenti norme, ovvero conservate qualora siano già boscate.

#### 7. *Prescrizioni generali*

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto delle acque pubbliche e del reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 43.

Per le nuove costruzioni adiacenti a edifici e ambiti destinati a funzioni di cui all'Art. 9, c. 2 lettere a), b), deve essere inserita la fascia di m. 10,00 dal limite di ambito, di cui all'Art. 8.12 c. 6.

Le nuove recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie, con possibilità di motivate deroghe per ragioni di sicurezza e riservatezza.

Per le aree ed i complessi produttivi esistenti classificati "a rischio di incidente rilevante" risultanti dagli elenchi regionali, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 del DO. LL.PP. del 9/05/2001.

#### 8. Per le finalità di cui all'Art. 20 c. 2 gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle prescrizioni di seguito elencate.

- *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:*

- a. formazione di spazi di relazione pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi alberati quali riferimenti per l'orientamento.
- b. gli spazi destinati a parcheggio debbono essere alberati.
- c. selezione delle piantumazioni, con essenze autoctone o naturalizzate, orientata al miglioramento della qualità del microclima (ombreggiamento, evapotraspirazione) e all'abbattimento dell'inquinamento acustico e da polveri.
- d. nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico e del sistema rurale, paesistico, ambientale, le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche delle aree di interesse ambientale adiacenti, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate secondo l'elenco allegato al PTCP, atte a favorire l'habitat della fauna locale.
- e. qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione della continuità delle aree a verde privato, almeno il 50% delle aree a verde e filtranti deve essere collocato verso l'interno dei lotti privati, a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuum di aree private a verde all'interno degli isolati.
- f. nel caso di adiacenza con il sistema rurale, paesistico, ambientale, deve essere garantita, ove non sussistano oggettivi motivi impeditivi, la continuità delle aree a verde e filtranti con fasce a verde privato di adeguata dimensione, prive di interruzioni
- g. qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione dei caratteri del contesto, le recinzioni, di altezza non superiore a m 1,50, debbono essere trasparenti con eventuale interposizione di siepi o altra vegetazione.

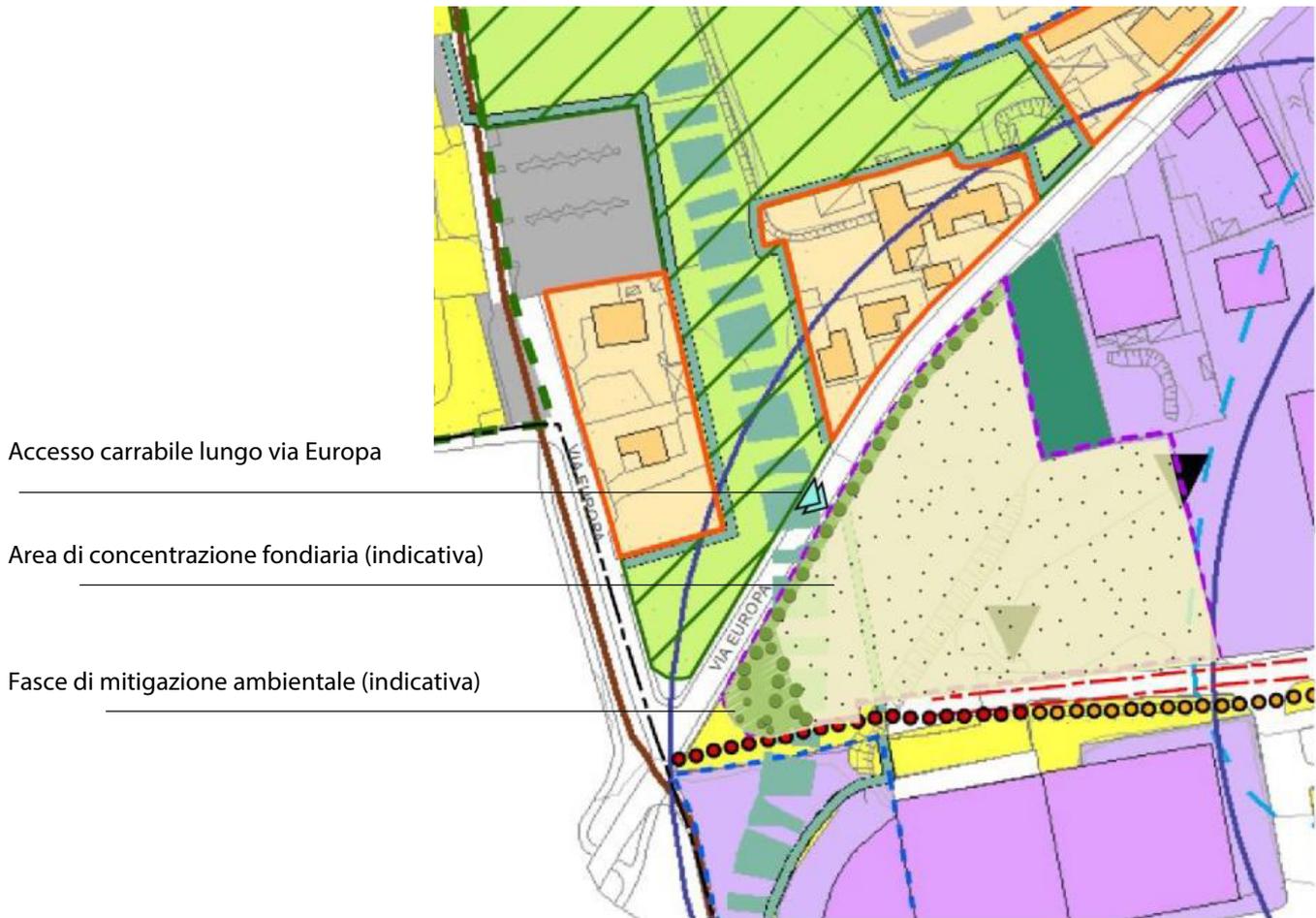


## Art. 20.4.a - AIP - Ambiti per insediamenti produttivi a normativa speciale

Per quanto riguarda le aree sottoposte ad alienazione lungo via Cervino – Via Europa sono previste le seguenti prescrizioni:

- a) Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse.  
Destinazioni non ammesse:  
Non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9, c. 2, lettera a), lettera b) limitatamente a: U 6, U 8, U 9, U 11, U 29, U 30, U 31, U 15, U 25, da UR1 a UR 3, lettera d) e US 8, US 9.  
E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del comma 7 dell'Art. 9, nei limiti di 100,00 m2 di SLP per ogni azienda installata e d operante avente SLP > 1.000,00 m2.
- a) *Parametri urbanistici e strumenti attuativi*  
Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato
- **Sf:** 10.900 mq (superficie indicativa da verificare in fase di frazionamento)
  - **IF:** 1,00 mq/mq
  - **SLP max realizzabile:** 10.900 mq (superficie indicativa. L'effettiva Slp realizzabile verrà perfezionata sulla base della Sf derivante dal frazionamento)
  - **Rc:** 60%
  - **H max:** 11 metri sottotrave per capannoni e/o magazzini – 11 metri imposta ultimo solaio per altre attività
- a) **Prescrizioni particolari**
- La dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali da reperire ai sensi dell'articolo 8, Tabella 1 delle Norme del vigente Piano delle Regole dovrà essere incrementata del 10%;
  - In attuazione delle previsioni relative alla Rete Ecologica Comunale identificate nella tavola delle previsioni del Piano delle Regole, gli interventi di nuova costruzione all'interno dell'ambito soggetto a variante dovranno prevedere la realizzazione di fasce di mitigazione ambientale e aree verdi lungo via Europa. Potrà inoltre essere previsto un accesso carrabile, esclusivamente per auto, lungo Via Europa.

Si propone di seguito una esemplificazione indicativa della localizzazione delle fasce di mitigazione ambientale e delle aree verdi per l'ambito oggetto di variante e dell'accesso lungo via Europa.



Accesso carrabile lungo via Europa

Area di concentrazione fondiaria (indicativa)

Fasce di mitigazione ambientale (indicativa)

- L'eventuale SLP non utilizzata all'interno dell'ambito soggetto ad alienazione potrà essere tralata all'interno di altre aree AIP - *Ambiti per insediamenti industriali*. Tale trasferimento potrà essere consentito solo all'interno di ambiti AIP fino al raggiungimento di un indice fondiario 1:1 dimostrando che il Rapporto di copertura in tali aree di atterraggio sia inferiore al 60% e sempre nel rispetto delle altezze massime di zona consentite per gli ambiti AIP.
- L'attuazione dell'ambito oggetto di alienazione attraverso Permesso di Costruire Convenzionato dovrà prevedere la realizzazione delle seguenti opere extra comparto di compensazione ambientale (a scomputo oneri urbanizzazione):
  - ☒ Sistemazione e riqualificazione della pista ciclopedonale esistente lungo Via Cervino e realizzazione di un nuovo tracciato ciclopedonale in connessione alla rete esistente;
  - ☒ Sistemazione e riqualificazione della viabilità esistente di accesso agli edifici esistenti lungo via Cervino;
  - ☒ Realizzazione di una nuova viabilità di accesso al comparto;

## Art. 21 - Modalità di intervento nel TRF

1. Negli ambiti di cui all'Art. 20.1, 20.2.1 e 20.3.2 gli interventi edilizi sono assoggettati anche alle seguenti disposizioni in relazione alle specifiche tipologie edilizie esistenti:

- a) impianto testimoniale
- b) a cortina
- c) impianto aperto
- d) a giardino
- e) rurale

### a) Impianto testimoniale

- *Prescrizioni per gli edifici*

Strategia: recupero degli edifici singoli, dei complessi edilizi finalizzato alla ricomposizione dei tessuti e delle corti, favorendo l'eliminazione di accessori e edifici di scarso valore.

- a) attrezzature pubbliche e funzioni commerciali debbono avere, preferibilmente, accesso e affaccio all'interno della corte se presente.
- b) rispetto delle linee di edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini esistenti.
- c) conservazione e valorizzazione, con divieto di edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- d) ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
- e) nel caso di interventi di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, i materiali e le tecnologie compatibili con il contesto;
- f) divieto di realizzare edifici su pilotis o arretramenti del filo di facciata.
- g) la realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- h) divieto di superare l'altezza degli edifici componenti il medesimo isolato o complesso edilizio, adeguandosi, ove possibile, all'altezza della cortina sul lato opposto della strada.
- i) divieto di interventi incompatibili con il profilo urbano e causa di occlusione di coni visuali significativi.
- j) conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero delle corti; divieto di divisione degli spazi interni delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- k) obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, del recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- l) divieto di realizzare nuove autorimesse direttamente aperte sullo spazio pubblico.
- m) non sono ammessi movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.

- *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione*

Strategia: ricomposizione del tessuto connettivo integrato con la rete dei percorsi.

- a) Gli spazi destinati a parcheggio debbono essere possibilmente defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri, alberature, ecc.
- b) Nuovi spazi aperti, pubblici e privati, debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- c) Negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materica locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.).
- d) Le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici rappresentativi, sia per sesto di impianto, sia per essenze.

### b) A cortina

- *Prescrizioni per gli edifici:*

- a) La costruzione in cortina può arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più alto adiacente.
- b) L'edificazione all'interno di cortili dovrà essere di altezza pari o inferiore rispetto alla costruzione in cortina verificando le distanze tra edifici in relazione alla loro altezza, limitatamente alle facciate di altezza pari all'edificio di nuova costruzione.
- c) In presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere realizzata in aderenza, fatta salva la dimostrata impossibilità.

- d) Gli interventi di trasformazione degli edifici debbono rispettare l'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando, di principio, scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato.
- e) Non è ammessa la realizzazione di pilotis lungo il perimetro dell'isolato, mentre sono ammessi all'interno dello stesso.
- f) Altezza degli edifici, uguale, in termine di numero di piani, a quello degli eventuali edifici adiacenti lungo l'isolato e comunque non superiore all'altezza d'ambito.
- g) E' ammessa la formazione di portici, qualora si sviluppino lungo l'intero lato dell'isolato.
- h) Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico.
- i) Le coperture possono essere a doppia o semplice falda o piane e devono risultare finalizzate al completamento delle cortine e dei profili degli isolati.
- j) Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni (cortili, pertinenze) deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione di androni.

### **c) Impianto aperto**

Gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

- **Prescrizioni per gli edifici:**

- a) Definizione di allineamenti planimetrici e di sequenze tra vuoti e pieni di edifici con tipologia isolata.
- b) Divieto di modifica della quota del piano di campagna degli edifici esistenti, che deve essere pari a quella del marciapiede o quota del piano di calpestio pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- c) Attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di vetrine e aperture continue lungo strada.
- d) Interventi di trasformazione degli edifici debbono rispettare l'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando, di principio, scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato; non è ammessa la realizzazione di pilotis lungo il perimetro dell'isolato, mentre sono ammessi all'interno dello stesso.
- e) La distanza tra gli edifici lungo l'asse di allineamento è determinato dal rapporto vuoto/pieno tra gli stessi. Il rispetto delle condizioni di seguito indicate consente l'efficace perseguimento dell'obiettivo d'ambito; sono ammesse soluzioni di alternanza diverse, dettate da specifiche condizioni locali, purché rispettose dell'obiettivo d'ambito:
  - la distanza tra edifici non deve essere inferiore all'altezza (H) dell'edificio più alto.
  - la distanza massima tra edifici non deve essere superiore allo sviluppo planimetrico del fronte dell'edificio in progetto lungo l'allineamento su strada e, comunque, non inferiore all'altezza (H) dell'edificio più alto.
- f) L'intervallo tra un edificio e l'altro lungo l'allineamento in cortina non può essere edificato per una profondità pari a quella del corpo di fabbrica principale, né ospitare fabbricati accessori.
- g) E' ammessa la formazione di portici, qualora si sviluppino lungo l'intero lato dell'isolato.
- h) Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- i) Le coperture possono essere a doppia o semplice falda o piane e devono risultare finalizzate al completamento delle cortine e dei profili degli isolati.
- j) Obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, del recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- k) Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione di androni o cancelli.

- **Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:**

- a) Gli interventi sugli spazi aperti debbono tendere alla formazione di spazi di relazione pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi collettivi per il ritrovo e la sosta alberati e fortemente caratterizzati, quali parterres pedonali.
- b) Realizzazione all'interno del lotto di passaggi privati aperti all'uso pubblico, per consentire permeabilità pedonale e ciclabile nei tessuti edificati.
- c) Nuovi spazi aperti pubblici e privati debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente alternando spazi aperti ad isolati e cortine complete, nonché conservando e recuperando,

quando possibile, le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.)

- d) Le piantumazioni debbono risultare coerenti con i valori di rappresentatività e decoro urbano impiegando essenze autoctone o naturalizzate tradizionalmente impiegate nella formazione di spazi urbani di rappresentanza, prevalentemente collocati a filare lungo gli assi stradali.
- e) La messa a dimora di aghifoglie non risponde agli obiettivi dell'ambito; debbono essere salvaguardate le aree a verde di maggior pregio e gli esemplari arborei di particolare pregio botanico ed età.
- f) Spazi destinati a parcheggio debbono essere, preferibilmente, chiusi verso strada da recinzioni in muratura, ove sia possibile; nuovi spazi pubblici e privati debbono inserirsi nel reticolo esistente, senza creare rotture incompatibili con lo stesso.

#### **d) A giardino**

Si tratta di aree edificate in vari periodi con densità non omogenee, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ambientale.

Per l'attuazione degli interventi edilizi ammessi, devono essere documentate le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici, finalizzate a conservare i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.

Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di accertato pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo gli impianti ammalorati.

- *Prescrizioni per gli edifici:*
  - a) Razionalizzazione dell'edificato con tipologia isolata, favorendo la ridefinizione di isolati/quadrante, seppur non edificati lungo il perimetro
  - b) Non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici verso lo spazio pubblico, che deve risultare pari a quella del marciapiede.
  - c) Non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra artificiali significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato/quadrante.
  - d) L'altezza degli edifici deve preferibilmente uniformarsi, per di numero di piani, a quello degli edifici adiacenti lungo l'isolato/quadrante e, comunque, non superare 2 piani fuori terra.
  - e) Distanza dai confini di altri lotti edificabili non inferiore a H/2
  - f) Le coperture debbono risultare coerenti con la tipologia prevista di edificio isolato
  - g) Divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico
- *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:*
  - a) Consolidamento dei caratteri vegetazionali e paesaggistici delle aree adiacenti.
  - b) Spazi destinati a parcheggio debbono essere inseriti nel contesto ed alberati.
  - c) Selezione delle piantumazioni, con essenze autoctone o naturalizzate, deve essere orientata al miglioramento della qualità del microclima (ombreggiamento, evapotraspirazione) e all'abbattimento dell'inquinamento acustico e da polveri generato prevalentemente dal traffico urbano
  - d) Nelle aree in continuità con aree libere di valore ambientale e paesaggistico. le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche delle aree di interesse ambientale adiacenti, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate di cui alle norme del PTCP, atte a favorire l'habitat della fauna esistente
  - e) Qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione della continuità delle aree a verde privato, almeno il 50% delle aree a verde e filtranti deve essere collocato verso l'interno dei lotti privati, a confine e in aderenza con le analoghe aree a verde dei lotti contigui al fine di costituire un continuum di aree private a verde all'interno degli isolati
  - f) Nel caso di adiacenza con aree del sistema rurale, paesistico, ambientale, deve essere garantita, ove non sussistano oggettivi motivi impeditivi, la continuità delle aree a verde e filtranti con fasce (corridoi ecologici) a verde privato di sezione conveniente, prive di interruzioni

- g) Qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione dei caratteri del contesto le recinzioni, di altezza non superiore a m 1,50 debbono essere trasparenti con eventuale interposizione di siepi o altra vegetazione.

#### **e) Rurale**

- *Prescrizioni per gli edifici*

Strategia: conservazione caratteri architettonici e materici degli edifici, favorendo l'eliminazione di accessori e edifici costituenti superfetazioni o tipologicamente non rappresentativi.

- a) Rispetto delle linee di edificazione esistenti, degli allineamenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini esistenti.
- b) Conservazione e valorizzazione, con divieto di edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- c) Ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
- d) Nel caso di interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, i materiali e le tecnologie compatibili con il contesto;
- e) Divieto di realizzare edifici su pilotis.
- f) La realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- g) Divieto di superare l'altezza massima degli edifici componenti il medesimo complesso edilizio.
- h) Divieto di interventi comportanti l'interruzione di coni visuali significativi.
- i) Conservazione dei passaggi pedonali esistenti, recupero delle corti; divieto di divisione degli spazi interni delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- j) Divieto di realizzare nuove autorimesse direttamente aperte sullo spazio pubblico.
- k) Non sono ammessi movimenti di terra.

- *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione*

Strategia: ricomposizione del tessuto connettivo integrato con la rete dei percorsi.

- a) Spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri realizzati secondo la tradizione locale, alberature, ecc.
- b) Nuovi spazi aperti, pubblici e privati, devono inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- c) Negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materica locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.).
- d) Le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici rappresentativi, sia per sesto di impianto, sia per essenze.

#### **Sezione IV - ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 22 - Servizi commerciali

Art. 23 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

Art. 24 - Negozi storici

Art. 25 - Procedure attuative

Art. 26 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione

Art. 27 - Attività di vendita all'ingrosso

## Sezione IV - ATTIVITA' COMMERCIALI

### Art. 22 - Servizi commerciali

Sono definiti servizi commerciali le seguenti attività:

a. *Attività di vendita al dettaglio*

Si definisce come tale una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale;

b. *Attività di vendita all'ingrosso*

Si definisce come tale un'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi;

c. *Attività di somministrazione di alimenti e bevande*

Si definisce come tale la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

d. *Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione*

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

### Art. 23 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

1. Ai sensi dell'Art 4 della L. 114/1998, l'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Tipologia	Sigla	Superficie vendita (m <sup>2</sup> )
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150,00
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 151,00 e 600,00
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601,00 e 1.500,00

2. *Superfici dei servizi commerciali - definizione*

a. Per la definizione e classificazione degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni di cui ai punti 2 c. 1 e 4 c. 4.2.1 della DGR. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007.

b. Superficie lorda di pavimento (SLP) fa riferimento alla definizione dell'art. 4.

c. Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra.

d. Salvo diversa dimostrazione, la superficie di vendita si considera pari al 60% della superficie lorda di pavimento.

e. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

f. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, ecc.), la Sv è computata nella misura di 1/8 della SLP.

3. *Superficie di somministrazione di alimenti e bevande.*

Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie di somministrazione, è l'area:

- destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
  - all'interno del locale;

- all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
- all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

- Superficie di servizio (Ss).

Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie di servizio si suddivide in:

- superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale).
- superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

#### 4. *Superficie degli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione*

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative di cui al successivo Art.62.

### **Art. 24 - Negozi storici**

1. Per negozi storici si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia.

Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia.

I negozi storici si suddividono in:

- a. negozi storici di rilievo regionale;
- b. negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

### **Art. 25 - Procedure attuative**

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150,00 m<sup>2</sup> di superficie di vendita sono ammessi nel rispetto delle procedure vigenti in materia.

L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve le previsioni di legge per le GSV nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata.

2. Nei casi in cui in un ambito di PA sia previsto l'insediamento di strutture con superficie di vendita > 150,00 m<sup>2</sup>, l'approvazione del PA ovvero PII non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

3. Per le nuove strutture di vendita aventi superficie > di 800,00 m<sup>2</sup> devono essere verificate le condizioni localizzative mediante lo "studio di impatto viabilistico" comprendente le analisi traffico e soluzione accessibilità diretta.

4. La dotazione di aree a servizio degli insediamenti commerciali (parcheggi e verde), qualificate quali standard urbanistici per le diverse tipologie, è prescritta dalle Norme del Piano dei Servizi.

Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL senza limitazioni temporali. I relativi parcheggi devono essere monetizzati.

5. In conformità al PTCP, non sono previste aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita (GSV), come definite dal D. Lgs 114/98 e dalla DGR. n. 8/5054 del 4/07/2007 e smi.

Ai sensi dell'Art. 56 c. 4 delle norme del PTCP, si intendono prevalenti e prescrittive le seguenti disposizioni a precisazione e integrazione dei commi precedenti:

- E' consentita la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1.500,00 m<sup>2</sup> per il settore alimentare (il 30% massimo della superficie potrà essere destinato a referenze non alimentari) e fino a 1.500,00 m<sup>2</sup> per quello non alimentare.

- Le localizzazioni di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800,00 m<sup>2</sup>, dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

#### Art. 26 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione

Gli ambiti per la localizzazione dei servizi commerciali di cui all'Art. (OSS. n. 43) ~~22 28~~, su aree private, è definita dalle seguente tabella. **Le norme dei singoli ambiti precisano quali servizi commerciali non sono ammessi: (OSS. 36, 43)**

Tipologia di attività	Localizzazione Strutture esistenti	Nuove strutture
VIC (unità di vicinato)	TUC	TUC. ATE. ATU
MS 1 (media struttura)	TUC	TRF. ATE. ATU
MS 2 (media struttura)	TUC	ATE. ATU
Vendita all'ingrosso	----	AIP. I. <b>TRF</b>
Somministrazione	TUC	TUC. ATE. ATU
Distribuzione carburanti	Art. 55	Art. 55

In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica - edilizia e quella autorizzativa - commerciale, secondo le modalità stabilite dalla vigente legislazione in materia.

(OSS. n. 36, 11)

**2. Nella "zona di tutela", individuata ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 64 del D. Lgs. 59 del 26/03/2010 nella Tav. PR 04.a, l'apertura o trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di cui alla L. 287/1991, sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune.**

#### Art. 27 - Attività di vendita all'ingrosso (OSS. n. 36)

Le attività di vendita all'ingrosso, **che comportano un'elevata generazione di traffico ed emissioni acustiche tipiche da attività produttiva**, sono insediabili esclusivamente negli ambiti AIP di cui all'Art. 20, mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete stradale, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

**Le attività di vendita all'ingrosso, assimilabili alle attività di vicinato possono coesistere con le stesse nell'ambito del TRF.**

La dotazione di parcheggi pertinenziali è stabilita dal Piano dei Servizi.

#### **PARTE 4 - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale, paesistico, ambientale

Art. 29 - Strade del sistema rurale, paesistico, ambientale

Art. 30 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

Art. 31 - APA - Ambiti di valore ecologico e paesistico - ambientale

Art. 32 - AAL - Aree agricole di rilevanza locale

## PARTE 4 - IL SISTEMA RURALE, PAESISTICO, AMBIENTALE

### Art. 28 - Articolazione del sistema rurale, paesistico, ambientale

1. Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile nel territorio di comunale.
2. In coerenza con le disposizioni del PTCP di Como e della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008 e smi, il sistema rurale - paesistico - ambientale è articolato negli ambiti di seguito elencati, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, comprese e corrispondenti alla rete ecologica regionale (RER), provinciale (REP) e comunale (REC):
  - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico:  
concorrono alla definizione dello specifico rilievo ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 15 c. 4 della LR. 12/05, connotate sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.  
Le aree comprese negli AAS sono altresì caratterizzate da specifiche valenze ed interesse ambientale ed ecologico dell'ambito APA.
  - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale:  
comprende le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in relazione, alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alle particolari caratteristiche, riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi, boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, ecc.
  - AAL - Aree agricole di rilevanza locale:  
sono costituite dalle aree agricole, non comprese negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale.
3. Gli interventi di trasformazione del territorio appartenente al "sistema rurale paesistico ambientale" e compreso negli ambiti territoriali di cui all'Art. 142 lettere c), d), f), g), h), m) del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e smi., sono assoggettati alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle vigenti disposizioni in materia di tutela paesistico - ambientale.

#### (OSS: ARPA)

- ~~4. Gli insediamenti agricoli e le stalle di nuovo impianto, ove ammessi ai sensi delle presenti norme, non possono essere insediati a distanza inferiore a 100,00 m dal perimetro:  
~~degli ambiti di trasformazione esterna (ATE) definiti dal Documento di Piano.~~  
~~degli ambiti del TUC.~~  
~~delle pertinenze delle strutture ricettive di agriturismo.~~  
~~degli edifici esistenti a destinazione extra - agricola.~~~~
4. **Le stalle e altri ricoveri di animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per allevamento, in conformità in conformità all'art. 3 del Regolamento Locale di Igiene Tipo, commi 10.6, 10.7, 10.8, 10.9 e 10.11, non possono essere insediati a distanza inferiore a 100,00 m dal perimetro:**
  - **degli ambiti ATE definiti dal Documento di Piano.**
  - **degli ambiti del TUC.**
  - **delle pertinenze delle strutture ricettive di agriturismo.**
  - **degli edifici esistenti a destinazione extra - agricola.**

**I recinti per la stabulazione all'aperto non possono essere localizzati a distanza inferiore a 50,00 m dal perimetro degli ambiti ed edifici sopra elencati.**
5. Per le aree che alla data di adozione del PGT, sono oggetto di utilizzi temporanei diversi da quello specifico dell'ambito di appartenenza, specificamente autorizzati secondo le procedure di legge da Enti sovraordinati (Regione e Provincia), allo scadere delle autorizzazioni e comunque all'interruzione dell'attività, devono essere realizzati interventi di bonifica ambientale e riqualificazione paesaggistica in aderenza ai caratteri del contesto di riferimento.
6. Nelle aree a bosco, come definito ai sensi della LR. 27/2004 e smi, soggette o meno a vincolo forestale ai sensi del RD. n. 1126 del 16/05/1926, regolamentate dal Piano di Assestamento Forestale e dal Piano di Indirizzo Forestale, è vietata qualsiasi edificazione.

7. Sono vietati:
- insediamento di allevamenti di suini.
  - movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia sub-acquea.
  - modificare la giacitura dei terrazzamenti e dei "ronchi".
  - utilizzo della superficie agricola per scopi diversi (depositi all'aperto, parcheggi di automezzi, ecc.), anche senza modificazione del substrato colturale.
  - discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei alla attività agricola.
  - disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base del Piano di Assestamento Forestale, per le aree di proprietà pubblica, e del Piani di Indirizzo Forestale.
  - interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.
  - interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale.
  - distruggere o modificare le zone umide (paludi, torbiere, aree esondabili dei corsi d'acqua), stagni e specchi d'acqua in genere, fontanili ovvero alterare il regime delle stesse.
  - installare cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque foggia e dimensione, salvo quella di servizio, nell'ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea.
8. Le opere idraulico - colturali capillari da realizzare e mantenere a carico dei proprietari dei fondi sono:
- a. opere di sistemazione a verde come rimboschimenti, cespugliamenti, inerbamenti;
  - b. opere idrauliche come canalizzazioni, arginature, drenaggi, ecc.;
  - c. opere di sostegno e rinsaldamento delle pendici come muretti, fascinate, graticciate, terrazzamenti, staccionate.
9. Per la realizzazione, ampliamento e ristrutturazione degli insediamenti agricoli, si applicano le Linee guida regionali di cui al Decreto della DG. Sanità Lombardia del 29/12/2005 n. 21109 relativo ai "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale". Gli interventi sono assoggettati alle disposizioni della LR. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".
10. Obiettivo prevalente è la "Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari", da perseguire mediante la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici nel loro rapporto d'interazione con il contesto agro - forestale.
- Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi edifici rurali, con i relativi servizi, in aree libere.
- L'edificazione residenziale, ove ammessa, deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.
- Per le finalità di cui al presente articolo, gli interventi edificatori devono essere progettati e attuati in conformità alle specifiche di cui alla DGR. XI/2727 del 22/12/2011, Allegato B, ed ai seguenti indirizzi:
- *Prescrizioni per gli edifici*
- Strategia: conservazione architettonica e materica degli edifici, favorendo l'eliminazione di accessori e edifici costituenti superfetazioni o tipologicamente non rappresentativi.
- a) rispetto delle linee di edificazione esistenti, degli allineamenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini esistenti.
  - b) divieto di edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
  - c) ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
  - d) nel caso di interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, i materiali e le tecnologie compatibili con il contesto;
  - e) divieto di realizzare edifici su pilotis.
  - f) divieto di superare l'altezza massima degli edifici componenti il medesimo complesso edilizio.
  - g) divieto di interventi comportanti l'interruzione di coni visuali significativi.
  - h) conservazione dei passaggi pedonali esistenti, recupero delle corti; divieto di divisione degli spazi interni delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
  - i) non sono ammessi movimenti di terra.

- *Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione*

Strategia: ricomposizione del tessuto connettivo integrato con la rete dei percorsi.

- a) eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri realizzati secondo la tradizione locale, alberature, ecc.
- b) eventuali nuovi spazi aperti, pubblici e privati, devono inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- c) negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materica locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.).
- d) le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici rappresentativi, sia per sesto di impianto, sia per essenze.

11. Per i fabbricati legittimamente esistenti aventi destinazione d'uso extra - agricola in quanto non rientranti tra quelli destinati alla conduzione del fondo o a residenza dell'imprenditore agricolo, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra - agricolo, sono ammessi, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 59, 60 e 62 della LR. 12/05.

E' ammesso, per una sola volta, l'ampliamento degli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione degli atti del PGT, che non abbiano valore storico - documentario riferito alle classi di cui all'Art. 14. L'ampliamento è ammesso nel rispetto dei seguenti limiti:

- aumento del 10% della SLP esistente per gli edifici a destinazione residenziale.
- aumento del 10% della SLP esistente per gli edifici a destinazione polifunzionale (residenziale/artigianato di servizio, artigianato di produzione, servizi alla persona, unità di vicinato, ecc.).
- aumento del 20% della SLP esistente per gli edifici a destinazione produttiva.

Gli interventi devono essere attuati nel limite di RC = 25% della SF, H = 6,50 m o esistente se superiore, VA = 10%. Ai fini della definizione della SF si applica l'IF = 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

L'ampliamento non è ammesso per gli edifici già ampliati in applicazione delle norme del previgente PRG e salvo diverse prescrizioni specifiche d'ambito.

Nell'ambito delle pertinenze dirette, riferita alla SF degli edifici a destinazione d'uso extra - agricola, residenziale e polifunzionale, è ammessa l'installazione di manufatti accessori di cui al c. 1, c. 2 lettere a) e c), dell'Art. 40

Per gli interventi di cui al presente comma, il progetto deve essere esteso all'intera area di pertinenza definendo gli interventi per la tutela e la valorizzazione delle componenti di rilevanza paesaggistica, di cui agli articoli 47, 48, 49, della rete ecologica, di riqualificazione della morfologia dei luoghi e della tessitura naturale e poderale del territorio.

Con atto d'obbligo deve essere definito l'asservimento ad uso pubblico perpetuo dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo-pedonale del territorio appartenente al sistema rurale, paesistico, ambientale.

12. La realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, l'ampliamento degli insediamenti agricoli esistenti e degli edifici a destinazione extra - agricola, legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT, se ammessi, devono essere finalizzati:

- alla salvaguardia delle potenzialità agricole produttive del territorio comunale .
- alla continuità spaziale della rete ecologica provinciale e regionale, nel territorio comunale.
- alla conservazione e valorizzazione della qualità paesistico - ambientale del territorio comunale.

Gli interventi di cui sopra, ove ammessi, devono verificare le seguenti condizioni:

- a. Formazione di preventivo Piano Attuativo connesso al Piano Aziendale Agricolo, redatto da Tecnico qualificato in materia, esteso ad una superficie minima aziendale accorpata non inferiore a 5,00 ha, sita nel territorio comunale.
- b. Verifica degli impianti e attrezzature agricole dal punto di vista localizzativo e dimensionale rispetto alle superfici colturali dell'azienda, ai programmi produttivi, alla viabilità esistente e ai caratteri costitutivi del paesaggio circostante.
- c. Divieto di:

- I. Occlusione o restringimento dei varchi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale e Comunale evidenziati nella Tav. CP 01 "carta del paesaggio".
- II. Occlusione o interferenza con le "finestre paesaggistiche" di percezione del paesaggio evidenziate nella Tav. CP 01 "carta del paesaggio".
- III. Occupare le aree tutelate ai sensi dell'Art. 55 lettera c, c. 5 delle presenti norme e dell'Art. 18 del PTCP, perimetrata nella cartografia del PR.

**OSS: n. 43)**

**12.1 - Criteri applicativi**

**- per occlusione, si intende la chiusura, con edifici, manufatti, recinzioni, barriere vegetali, impianti alberati, ecc., dello spazio delimitato da apposito segno grafico riportato nella cartografia sopra richiamata, tale da impedire la continuità spaziale del varco o la dimensione della visuale paesaggistica, esistenti alla data di adozione del PGT.**

**- per restringimento, si intende la riduzione dello spazio (larghezza) delimitato da apposito segno grafico nella cartografia sopra richiamata, mediante l'inserimento di edifici, manufatti, recinzioni, barriere vegetali, impianti alberati, ecc., tale da peggiorare la condizione esistente alla data di adozione del PGT.**

**- per interferenza, si intende la modificazione delle condizioni di percorribilità ovvero percezione visiva, mediante l'inserimento di edifici, manufatti, recinzioni, barriere vegetali, impianti alberati, ecc., nello spazio delimitato da apposito segno grafico riportato nella cartografia sopra richiamata, tale da alterare sensibilmente la dimensione della percezione paesaggistica esistente alla data di adozione del PGT.**

**- per occupare, si intende la realizzazione di edificazioni di qualunque natura e l'inserimento di qualsiasi manufatto, recinzioni, barriere vegetali, impianti alberati, ecc., nello spazio delimitato da apposito segno grafico riportato nella cartografia sopra richiamata, che alteri la situazione esistente alla data di adozione del PGT."**

13. Per l'insediamento di attività connesse con l'equitazione, comprese l'abitazione del custode, le strutture di accoglienza, ristoro e complementari, è ammesso il recupero degli edifici, legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT, non più adibiti ad usi agricoli e di quelli dell'azienda agricola laddove l'esercizio delle attività connesse con l'equitazione sia integrativo della stessa attività agricola aziendale.

14. Per gli interventi nelle aree pertinenti delle attività di custodia di animali e di maneggio esistenti alla data di adozione del PGT, si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

*Destinazioni d'uso*

U 39.1 Attività di custodia di animali e per l'attività di maneggio.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinente, nel limite di 100,00 m<sup>2</sup> di SLP.

*Parametri urbanistici*

IF = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> esclusivamente per la realizzazione di: spazio coperto per l'attività di maneggio nel limite di 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; spazio per ricovero attrezzi e mezzi d'opera e stalla, nel limite di = 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, abitazione del custode nel limite di 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e della SLP sopra indicata; RC = 5%; H = 7,00 m

*Prescrizioni morfologiche*

L'abitazione deve essere integrata nelle altre strutture ammesse. In relazione ai caratteri paesaggistici dell'ambito territoriale, non è ammessa la realizzazione di edifici autonomi e isolati.

Gli spazi coperti destinati all'attività di maneggio devono rapportarsi con il contesto di rilevanza naturalistica e paesaggistica - ambientale, per dimensione, morfologia, altezza, e caratterizzazione dei materiali, secondo gli indirizzi stabiliti per l'ambito di appartenenza.

15. Le pratiche agricole devono svolgersi in conformità alle disposizioni dell'Art. 49. Le attività di concimazione dei suoli agrari, ove ammesse, devono attenersi alle indicazioni previste da autorizzazioni PUA - PUAS, privilegiando comunque l'attività di rotazione delle colture ad interventi di fertilizzazione, che salvo casi di accertata impossibilità, devono essere svolte:

- a distanza non inferiore a 150,00 m da edifici, aree ed ambiti del tessuto urbano consolidato;
- all'esterno delle fasce di rispetto dei pozzi idrici.

Ai sensi degli Articoli 43 e 44, per le aree specificate è vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della LR. n. 37/1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

16. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e della LR. 31/08.  
Non è ammesso l'impianto di campeggi anche temporanei.

#### **Art. 29 - Strade del sistema rurale, paesistico, ambientale**

1. Le strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici insistenti sul territorio appartenente al sistema rurale - paesistico - ambientale di cui all'Art. 34 non dovranno, di norma, essere pavimentate, salvo preesistenze storiche, ed avere larghezza superiore all'esistente e comunque a m 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.
2. Non è consentita alcuna modifica della rete dei percorsi, dei terrazzamenti esistenti e delle sistemazioni colturali tradizionali. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici tipici del paesaggio locale; si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione degli stessi negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazioni - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.  
~~La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica. (PARERE Provincia)~~
3. Non è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non lo siano mai state in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione esistente.  
La pavimentazione sarà di norma in terre naturali con trattamento consolidante ecologico, ovvero ripristinata come la preesistente se di rilevanza storico - testimoniale  
E' vietata la realizzazione di pavimentazioni di conglomerato bituminoso, asfalto, cemento, masselli di calcestruzzo.

#### **Art. 30 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico**

1. Gli ambiti agricoli di interesse strategico - AAS - comprendono le aree specificamente campite nella cartografia del PR che, per estensione, continuità territoriale, pratica agraria rivestono specifico interesse in coerenza con le disposizioni della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008 e smi.  
Tali aree sono interessate anche da specifiche prescrizioni in materia paesistico - ambientale come definite dal PTCP, riferite agli ambiti APA di seguito precisati.  
Per tali aree è riconosciuta prioritaria la vocazione produttiva agro-forestale e la conservazione del paesaggio agrario. Pertanto, le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono praticate e/o autorizzate alla data di adozione del previgente PRG e comunque nel rispetto delle presenti norme.
2. Negli ambiti AAS sono ammesse, in conformità alle prescrizioni e con le eventuali limitazioni di cui al presente articolo, esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo, destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti al Titolo III della LR. 12/05, in conformità alle prescrizioni di cui al presente articolo.

#### **(OSS: n. 43)**

- ~~3. Non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, ivi comprese nuove abitazioni agricole.~~
3. ***In relazione ai caratteri ambientali del territorio comunale ed alla diffusa presenza di edifici a destinazione extra-agricola, di norma, non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, ivi comprese nuove abitazioni agricole.***
  - 3.1 - ***L'eventuale realizzazione di nuovi insediamenti agricoli è assoggettata alle procedure di cui all'art. 5 del DPR. 447/1998 e smi - Sportello Unico per le Attività Produttive."***
  - 3.2 - ***E' ammesso l'ampliamento degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del PGT, la cui localizzazione nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale rispetto agli insediamenti circostanti esistenti e ammessi.***
  - 3.3 - ***Gli interventi di cui ai punti 3.2 e 3.3 sono ammessi nel rispetto delle disposizioni dell'art. 28 ed in particolare delle condizioni localizzative di cui al c. 12 dell'art. 28."***

4. *Destinazioni d'uso*

Non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:

U 33 Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature

U 34 Attività zootecniche aziendali

U 37 Attività agrituristiche

Sono confermati gli insediamenti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività U 39.1.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di insediamenti agricoli dismessi.

5. **Parametri urbanistici (OSS: n. 43)**

Per l'ampliamento **e la realizzazione** delle abitazioni agricole, nel rispetto delle condizioni e nel limite degli indici di densità fondiaria stabiliti dall'Art. 59 della LR. 12/05, sono prescritti: H = 6,50 m; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza.

La distanza minima delle abitazioni, degli edifici e attrezzature rurali, di cui al c. 2 ~~3~~, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Per l'ampliamento **e la realizzazione** delle attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.): H = 7,50 m.; RC = 10% dell'intera superficie aziendale.

Per l'impianto di silos, serbatoi e similari: H = 10,00 m.; RC = 5% dell'intera superficie aziendale, **costituente parte integrante del RC massimo del 10%**.

Per le aziende e colture orto - floro - vivaistiche si applicano le disposizioni di cui al c. 4, Art. 59 della LR. 12/05.

6. Non è consentita la realizzazione di recinzioni, ad esclusione dei muri taglia - fuoco realizzati con materiali e tecnica tradizionale.

E' consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 1,50, mediante siepi e steccati di legno, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi non edificati destinati all'attività floro - vivaistica e orticola di produzione, se esistenti alla data di adozione del PGT.

7. Non è consentita la trasformazione colturale dei prati stabili non supportata da specifici studi agronomici e di incidenza sulla trasformazione dell'ambiente locale.

8. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà realizzata, di norma, con materiali naturali con trattamento consolidante ecologico, con esclusione di conglomerato bituminoso e cemento, salvo specifiche disposizioni in materia di igiene rurale di cui al c. 9 Art. 28.

### **Art. 31 - APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale**

1. Gli ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale (APA) sono specificamente campiti nella cartografia del PR e comprendono:

- il "Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea", coincidente prevalentemente con le aree sorgenti di biodiversità di primo livello "CAP" definite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed appartenente alla rete ecologica provinciale;
- le aree esterne al perimetro del Parco della Brughiera Briantea.

2. Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e assetto colturale esistenti, interni ed esterni al Parco, salvo quanto diversamente disposto dal Programma Pluriennale di gestione del Parco.

E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti, si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - eventuali colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.

Le aree, che attualmente si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, con oneri a carico dei proprietari dei fondi.

3. All'ambito è riconosciuta come prioritaria la vocazione agro-forestale, con le finalità di conservazione degli spazi coltivabili ed il miglioramento della qualità del bosco.

Le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono già praticate e autorizzate alla data di adozione del precedente PRG, salvo quanto specificamente ammesso in materia di agriturismo dalla LR. 10/2007. **(OSS: n. 43)**

**Alle aree appartenenti agli ambiti AAS e AAL, si applicano, rispettivamente, le disposizioni di cui agli articoli, 28, 29, 30 e 32".**

## Art. 32 - AAL - Aree agricole di rilevanza locale

1. Le aree agricole di rilevanza locale sono dedicate ad uso prevalentemente agricolo con funzione di salvaguardia paesistica e ambientale di parti del territorio comunale ad esse connesse. Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti.

**(OSS: n. 43)**

2. ~~Non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, ivi comprese nuove abitazioni agricole~~

2. ***In relazione ai caratteri ambientali del territorio comunale, alla limitata dimensione dell'ambito ed alla diffusa presenza di edifici a destinazione extra-agricola, di norma, non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, ivi comprese nuove abitazioni agricole.***

***2.1 - E' ammesso l'ampliamento degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del PGT, la cui localizzazione nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale rispetto agli insediamenti circostanti esistenti e ammessi.***

***2.2 -Gli interventi di cui al punto 2.2 sono ammessi nel rispetto delle disposizioni dell'art. 28 ed in particolare delle condizioni localizzative di cui al c. 12 dell'art. 28."***

3. *Destinazioni d'uso*

Non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti: U 33, U 34.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso di insediamenti agricoli dismessi se non a favore di U 37.

Sono confermati gli insediamenti e le attrezzature esistenti alla data di adozione del PGT, per l'esercizio dell'attività U 39.1.

4. *Parametri urbanistici*

Per l'ampliamento delle abitazioni agricole, nel rispetto delle condizioni e nel limite degli indici di densità fondiaria stabiliti dall'Art. 59 della LR. 12/05, sono prescritti:

H massima = 6,50 m; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza.

La distanza minima delle abitazioni, degli edifici e attrezzature rurali, di cui al c. 3, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Per l'ampliamento delle attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.): H = 7,50 m.; RC = 10% dell'intera superficie aziendale.

Per l'impianto di silos, serbatoi e similari: H = 10,00 m.; RC = 10% dell'intera superficie aziendale, ***costituente parte integrante del RC massimo del 10%". (OSS: n. 43)***

Per le aziende e colture orto - floro - vivaistiche si applicano le disposizioni di cui al c. 4, Art. 59 della LR. 12/05.

5. Non è consentita la realizzazione di recinzioni, ad esclusione dei muri taglia-fuoco realizzati con la tecnica tradizionale.

E' consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 1,50, mediante siepi e steccati di legno, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi non edificati destinati all'attività floro - vivaistica e orticola di produzione, se esistenti alla data di adozione del PGT. **(OSS: n. 43)**

***Per la realizzazione di parcheggi si applicano le disposizioni di cui al c. 8 dell'art. 30.***

## **PARTE 5 - NORME GENERALI**

Art. 33 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 34 - Aree per attrezzature tecnologiche

Art. 35 - Aree IA - di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

Art. 36 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

Art. 37 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 38 - Aree a rischio archeologico

Art. 39 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale della  
Brughiera Briantea

Art. 40 - Costruzioni accessorie

Art. 41 - Centri di telefonia in sede fissa

## PARTE 5 - NORME GENERALI

### Art. 33 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, di interesse pubblico di livello sovracomunale, per la mobilità, di interesse ambientale, quelle previste dal Piano dei Servizi:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
  - MV - aree per la mobilità
  - IA - aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani
  - SS - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale
2. Alle aree di cui al c. 1 si applicano le disposizioni del Piano dei Servizi.
3. Ai sensi dell'Art. 40 della LR 12/05 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale. I poteri di deroga sono esercitati - fatti salvi i diritti dei terzi, relativamente agli indici IF, SC, DS, DC.

### Art. 34 - Aree per attrezzature tecnologiche

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 65.  
Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. *Tipo di intervento*: tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.
3. *Indici urbanistici*: IF = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 50%; H = 8,00 m.
4. Ai sensi dell'Art. 40 della LR 12/05 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale. I poteri di deroga saranno, in particolare, esercitati - fatti salvi i diritti dei terzi, relativamente agli indici IF, SC, DS, DC.
5. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività del secondario dal Piano dei Servizi.

### Art. 35 - Aree IA - di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

1. Le aree di filtro ambientale e per corridoi ecologici comprendono le aree IA, di interesse ecologico – ambientale, campite nella cartografia del PR e del PS.
2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico, da parte del Comune, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato:
  - il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a ICE = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, all'interno degli ambiti edificabili del TRF ove specificamente ammesso, ovvero all'interno degli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR e di espansione AT definiti dal DP.
  - l'incremento della SC (superficie coperta) ammessa negli ambiti AAP, a fronte della cessione di aree della superficie equivalente necessaria per generare l'incremento della SC.
3. La capacità edificatoria assegnata ai sensi del c. 2, si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.
4. Nelle aree di cui al c. 1 sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree ovvero alla conservazione degli componenti del paesaggio naturale e seminaturale ancora presenti.

Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, cespugliature, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità edificatoria di cui al precedente c. 2.

5. Qualora le aree IA siano già nella disponibilità del Comune, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale in applicazione dell'IPE di cui all'Art. 11, c. 5, Tabella 1.

#### **Art. 36 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi**

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa negli ambiti urbani e per le tipologie edilizie di seguito elencate, salvo quanto diversamente disposto al c. 2.:
  - edifici compresi nei Nuclei storici (NS), edifici di interesse storico, tipologico - documentario (ES).
  - edifici esistenti in ambito AUU.
  - edifici esistenti in ambito ARM, sub-ambito EN.
  - Edifici esistenti in ambito AED, sub-ambito IP.
  - edifici inseriti in ambiti del sistema rurale, paesistico e ambientale.
  - edifici esistenti negli ambiti di trasformazione urbana ATU.
  - edifici realizzati negli ambiti di trasformazione esterna ATE e urbana ATU.
2. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e smi è ammessa nei seguenti ambiti e tipologie edilizie, a condizione che l'area non disponga di capacità edificatoria residua, utile per realizzare totalmente o parzialmente l'intervento:
  - a) edifici esistenti sino a due piani fuori terra, ovvero edifici che non abbiano più di cinque unità configuranti il "condominio", ricadenti negli ambito AUU.
  - b) edifici esistenti in ambito ARM, sub-ambito ER.
  - c) edifici esistenti in ambito AED, sub-ambito IR.
  - d) edifici già interessati da interventi di trasformazione del sottotetto ai fini abitativi, del quale il nuovo intervento ne costituisce il completamento morfologico.
  - e) edifici a destinazione extra - agricola esclusivamente residenziale U1, appartenenti al sistema rurale - paesistico - ambientale di cui al c. 11 dell'Art. 28.
  - f) edifici realizzati in ambiti di PA e PII ai sensi del previgente Piano Regolatore Generale e Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento.
3. Per gli interventi di cui al c. 2, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni normative del Piano dei Servizi.

#### **Art. 37 - Aree non soggette a trasformazione**

1. Le aree non soggette a trasformazione, comprendono le parti del territorio comunale, esterne agli ambiti del TUC, di trasformazione ATE, ATU e ATP, agricoli AAS e AAL, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, che in base ad oggettive condizioni di fatto, non sono idonee agli usi urbanistici. Tali aree, specificamente campite nella cartografia del PR, sono riferite a:
  1. aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
  2. aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
  3. aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
  4. aree poste in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
  5. aree poste a salvaguardia di luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.
2. Nelle aree rispondenti ai requisiti di cui al c. 1, non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo rispetto alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.
3. Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo specifiche disposizioni legislative.

### **Art. 38 - Aree a rischio archeologico**

1. Nell'ambito della fascia di rispetto del cimitero di Figino Serenza, i progetti che contemplano l'abbassamento dalla quota del piano di campagna, esistente alla data di adozione del PGT, sono assoggettati al parere vincolante della Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia.

### **Art. 39 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea**

1. Interessa le aree del territorio comunale comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea.  
Per tali aree, corrispondenti alla quasi totalità dell'ambito APA di cui al precedente Art. 31, gli interventi di trasformazione devono risultare conformi alle presenti norme e ai Programmi Pluriennali di gestione del Parco.

### **Art. 40 - Manufatti accessori**

1. Si definiscono quali manufatti accessorie al servizio di edifici esistenti: serre, chioschi da giardino (gazebo, pergolati).  
La loro costruzione è ammessa nelle aree del TRF, sistemate a giardino, nel rispetto dei parametri di cui all'Art. 8 e in conformità ai seguenti requisiti:
  - a) non siano chiuse al perimetro con pareti, anche se mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.).
  - b) siano posti in aderenza agli edifici principali, oppure distanza non inferiore a m 3,00, onde evitare la formazione di intercapedini.
  - c) siano posti in aderenza ad altri manufatti e costruzioni accessorie esistenti alla data di adozione del PGT.
  - d) siano poste a non meno di 3,00 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine.
  - e) altezza media esterna massima di 2,50 m, e comunque non maggiore dell'altezza della recinzione se realizzate a confine.
  - f) occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di 10,00 m<sup>2</sup>.
  - g) abbiano le caratteristiche tipologico - costruttive dei fabbricati principali.
  - h) siano rispettate le caratteristiche tipologico - costruttive dei fabbricati principali.
2. E' altresì ammessa la realizzazione di:
  - a) Serre mobili per coltivazioni familiari, con superficie non superiore a 20,00 m<sup>2</sup> e comunque nel limite del 4% dell'area pertinenziale.
  - b) Piscine scoperte, con superficie non superiore a 50,00 m<sup>2</sup>, poste a non meno di 3,00 m dai confini. La superficie eccedente deve verificare il RC di cui all'Art. 8.4.
  - c) Deposito attrezzi e legnaia, con superficie massima di 10,00 m<sup>2</sup> e comunque nel limite del 2% dell'area scoperta, nel rispetto dei requisiti di cui al c. 1, lettere b), c), d), f), g).
3. Nelle aree del TRF, non è ammesso ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie, cassette prefabbricate, e similari), se non connesse all'attività di cantieri, cessati i quali devono essere smantellate.  
Nelle stesse aree, non è altresì ammessa la realizzazione di manufatti accessori quali pollai, conigliere, e similari.  
Per gli ambiti del "sistema rurale, paesistico, ambientale", si rinvia alle disposizioni dell'Art. 28 c. 11.

### **Art. 41 - Centri di telefonia in sede fissa**

1. I centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR. n. 6/06 e smi, sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto soggetti sia alla disciplina generale delle attività commerciali, sia alla dotazione di aree per parcheggio pubblico (standard urbanistici), di cui agli Articoli 6, 7, 8, 9, 10 delle norme del PS, per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'Art. 11 delle norme del PS, salvo i centri esistenti alla data di adozione del PGT.

## **PARTE 6 - TUTELE SOVRAORDINATE**

### **Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI**

Art. 42 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

### **Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

Art. 43 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 44 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 45 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 46 - Edilizia bio-climatica e risparmio energetico

## **PARTE 7 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 47 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 48 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 49 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali, antropici e del verde urbano

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Art. 50 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 51 - Illuminazione degli spazi aperti

## PARTE 6 - TUTELE SOVRAORDINATE

### Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI

#### Art. 42 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

1. I beni e le aree sottoposte a limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, ai sensi della legislazione vigente e dei piani sovraordinati (*Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo e Vincoli di tutela e salvaguardia*) sono individuati nella cartografia del PGT ed elencati nell'Allegato B alle presenti Norme, nonché nella carta di fattibilità geologica delle componenti geologica, idrogeologica e sismica.

Per essi e per quanto non individuato nella cartografia valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

Nell'Allegato B alle presenti norme sono elencati i vincoli insistenti sul territorio comunale:

- a. di difesa del suolo;
- b. amministrativi;
- c. di tutela e salvaguardia.

Tali prescrizioni verranno aggiornate, in applicazione di norme o previsioni statali e o regionali, con disposizione del Responsabile di Settore.

Le prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche sono contenute nella Relazione specialistica redatta ai sensi della LR. 12/05 e s.m.i. e riportate nell'Art. 43 seguente, cui si rinvia.

### Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE

#### Art. 43 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

1. Lo Studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i., costituisce parte integrante degli atti del PGT, articola il territorio in tre classi di fattibilità, richiamate al c. 5 del presente articolo, alle quali si applicano le prescrizioni normative contenute nello Studio, cui si rinvia, le cui disposizioni prevalgono su tutte le altre definite dagli atti del PGT.
2. La carta della fattibilità geologica allegata al PGT definisce una graduazione di limitazioni fisico-ambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e a qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli. A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale. Dall'analisi della Pericolosità Sismica Locale il territorio comunale è classificato in zona sismica 4. Per gli interventi relativi alla realizzazione di edifici strategici di cui alla DGR. n. 14964/2003, si applicano le disposizioni delle Norme specifiche allegate al PGT. La cartografia NT 01 allegata alle presenti norme, rappresenta la sovrapposizione dell'assetto del PR con le classi di fattibilità geologica di cui al presente articolo, al fine di coordinare la lettura delle diverse prescrizioni riportate al successivo c. 5.
3. Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.

#### 4. Classi di fattibilità:

##### - Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Norme generali valide per tutte le classi di fattibilità geologica 4:

Per gli **edifici esistenti ricadenti in classe 4** sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i., senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

E' fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere

puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica.

Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni", definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

#### **Classe 4rf – aree di rispetto fluviale**

*Principali caratteristiche:* alvei ed area di rispetto fluviale dei corsi d'acqua costituenti reticolo idrografico minore, soggetti a fenomeni di alluvionamento e dissesto (erosione spondale).

*Problematiche generali:* aree interessate da esondazione ed aree di rispetto necessarie a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

*Parere sull'edificabilità:* non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idraulico e alla presenza di fasce di rispetto di corsi d'acqua soggette ad attività di polizia idraulica.

*Tipo di intervento ammissibile:* è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idrogeologico (cfr. indagini preventive necessarie).

Nel caso in cui, oltre alla classe di fattibilità 4, sussista in concomitanza la fascia di rispetto del corso d'acqua, vanno considerate le limitazioni previste dal regolamento comunale di polizia idraulica, che fa riferimento alla d.g.r. 7/7868/2002 e s.m.i., al R.D. 523/04 artt. 59, 96, 97, 98 e alle NdA del PAI.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* sono necessarie indagini geotecniche (IGT), con valutazione di stabilità dei versanti di scavo (SV) finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere.

Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Ente competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde, dei corsi d'acqua del reticolo idrografico, di natura strutturale (modifica del corso), infrastrutturale (attraversamenti), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di verifica del rischio di esondazione e di compatibilità idraulica (VRE - SCI) secondo quanto previsto dall'Allegato 4 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374 "Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico" e dalla direttiva "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B" approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006.

Sono inoltre necessarie verifiche della qualità degli scarichi (VQS) di qualsiasi natura (civile o industriale, temporanei o a tempo indeterminato).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* sono da prevedere interventi di difesa del suolo (DS), di recupero morfologico (IRM), la predisposizione, a salvaguardia dei corsi d'acqua e della falda idrica sotterranea, di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE), prevedendo il collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco (CO).

#### **Classe 4di – aree di dissesto**

*Principali caratteristiche:* aree di versante ad elevata acclività caratterizzati dalla presenza di ghiaie a supporto di abbondante matrice limoso-argillosa e da limi massivi e di conglomerati medio grossolani in corrispondenza degli affioramenti di Ceppo.

*Problematiche generali:* aree soggette o potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica geomorfologica (frane attive e quiescenti, crolli, ruscellamento concentrato).

*Parere sull'edificabilità:* non favorevole per gravi limitazioni legate al rischio idrogeologico e all'instabilità dei versanti.

*Tipo di intervento ammissibile:* non sono ammesse nuove opere edificatorie, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idrogeologico (cfr. indagini preventive necessarie), oltre a quelle tese al consolidamento ed alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Nel caso in cui, oltre alla classe di fattibilità 4, sussista in concomitanza la fascia di rispetto del corso d'acqua (cfr. Tav. 7 Vincoli vigenti), vanno considerate le limitazioni previste dal regolamento comunale di polizia idraulica, che fa riferimento alla d.g.r. 7/7868/2002 e s.m.i., al R.D. 523/04 artt. 59, 96, 97, 98 e alle NdA del PAI.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* per le opere ammissibili dovrà essere prevista una puntuale verifica della tipologia del dissesto e del grado di rischio. Dovranno essere eseguiti rilievi geologici di dettaglio per la definizione dello spessore della copertura e delle condizioni geomeccaniche generali dell'ammasso ed, in condizioni sfavorevoli (giacitura a franapoggio o elevata fratturazione dell'ammasso roccioso) rilievi geomeccanici per la valutazione della stabilità dei versanti (RGM – IGT); dovranno essere eseguite attente valutazioni di stabilità della scarpata specie nel caso di apertura di scavi (SV).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* sono da prevedere interventi di difesa del suolo (DS) e il dimensionamento delle opere di difesa attiva/passiva (DP), la predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE), prevedendo il collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco (CO).

### **- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**

#### **Classe 3p - fascia di protezione**

*Principali caratteristiche:* fascia di "attenzione" posta al ciglio delle scarpate principali potenzialmente soggette a fenomeni di instabilità (arretramento del ciglio, scivolamenti e colate). La fascia è stata determinata con criterio geometrico, considerando un'area di estensione pari all'altezza massima delle scarpate (30 m).

*Problematiche generali:* possibile innesco di fenomeni evolutivi della scarpata connessi principalmente alla regimazione delle acque superficiali.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica della stabilità dei versanti e al controllo e regimazione delle acque superficiali.

*Tipo di intervento ammissibile:* in quest'area sono ammesse opere edificatorie di tipo residenziale (edilizia singola uni-bifamiliare, intensiva uni-bifamiliare) (opere tipo 1, 2) oltre alle opere infrastrutturali (6).

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* si rendono necessarie indagini geologico - tecniche (IGT) per ogni tipo di intervento edificatorio ammesso, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva.

Tali indagini dovranno permettere la determinazione dei carichi ammissibili, la distanza di sicurezza da mantenere rispetto all'orlo e la valutazione della stabilità del versante (SV) connesso all'ambito in esame.

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* per ogni tipo di opera, sono da prevedere la predisposizione di opere per la difesa del suolo (DS) e di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, anche provenienti dagli insediamenti stessi posti sulle piane soprastanti e dalla viabilità connessa, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE), prevedendo il collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco (CO).

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, ricadenti in aree a pericolosità sismica (PSL), a mezzo di approfondimento di 3° livello nel caso in cui essi ricadano in zona B (retinatura di colore verde in Tav. 9 e 10) e quando il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con analisi di 2° livello (da applicarsi in fase pianificatoria

nelle zone A, retinatura di colore azzurro in Tav. 9 e 10) sia maggiore del Fattore di Amplificazione di soglia.

Se  $F_a$  calcolato è minore di  $F_a$  di soglia e per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

### **Classe 3v - versanti poco acclivi**

*Principali caratteristiche:* versanti ad acclività da media a debole posti a raccordo tra le piane principali e le aree di fondovalle caratterizzati dalla presenza di depositi eluvio-colluviali prevalentemente fini.

*Problematiche generali:* presenza di terreni con variabili caratteristiche geotecniche in aree di scarpata minore.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con consistenti limitazioni connesse al drenaggio delle acque superficiali e alla verifica di stabilità dei versanti e dei caratteri geotecnici.

*Tipo di intervento ammissibile:* in quest'area sono ammesse opere edificatorie di tipo residenziale (edilizia singola uni-bifamiliare, intensiva uni-bifamiliare) (opere tipo 1, 2) oltre alle opere infrastrutturali (6). Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* data l'estrema variabilità della capacità portante del terreno, si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante assaggi con escavatore e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT).

Nel caso di opere che prevedano la realizzazione di vani interrati e l'effettuazione di scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo (SV). Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* per ogni tipo di opera, sono da prevedere la predisposizione di opere per la difesa del suolo (DS) e di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, anche provenienti dagli insediamenti stessi posti sulle piane soprastanti e dalla viabilità connessa, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE), prevedendo il collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco (CO).

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, ricadenti in aree a pericolosità sismica (PSL), a mezzo di approfondimento di 3° livello nel caso in cui essi ricadano in zona B (retinatura di colore verde in Tav. 9 e 10) e quando il Fattore di Amplificazione ( $F_a$ ) calcolato con analisi di 2° livello (da applicarsi in fase pianificatoria nelle zone A, retinatura di colore azzurro in Tav. 9 e 10) sia maggiore del Fattore di Amplificazione di soglia. Se  $F_a$  calcolato è minore di  $F_a$  di soglia e per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

### **Classe 3c - zone umide**

*Principali caratteristiche:* aree interessate dalla presenza di zone di ristagno delle acque meteoriche per il drenaggio difficoltoso e la bassa permeabilità dei depositi superficiali.

*Problematiche generali:* aree con potenziale valenza naturalistica - ambientale. Presenza di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con consistenti limitazioni legate alla valutazione delle possibili interferenze ambientali e alla verifica dei caratteri geotecnici, ma sconsigliata in ragione della possibile riqualificazione e valorizzazione naturalistica di tali ambiti (es. a scopo didattico).

*Tipo di intervento ammissibile:* l'ammissibilità dell'opera edificatoria e la tipologia dell'intervento sono da definirsi puntualmente in considerazione della valenza naturalistica delle aree.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* si rendono necessarie valutazioni di compatibilità ambientale ed idrogeologica (VCA), verifica litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante e la stabilità dei fronti di scavo (IGT - SV).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento, già in fase progettuale, sia prevista ed effettivamente realizzabile la predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE), prevedendo il collettamento in fognatura delle acque reflue e delle acque non smaltibili in loco (CO). Sono inoltre da prevedere interventi di recupero paesistico ambientale (IRM).

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, ricadenti in aree a pericolosità sismica (PSL), a mezzo di approfondimento di 3° livello nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con analisi di 2° livello (da applicarsi in fase pianificatoria nelle zone A, retinatura di colore azzurro in Tav. 9 e 10) sia maggiore del Fattore di Amplificazione di soglia. Se Fa calcolato è minore di Fa di soglia e per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

### **Classe 3d - ambiti di modificazione antropica**

*Principali caratteristiche:* aree condizionate dalla presenza di discarica industriale cessata (oggetto di interventi di bonifica e di messa in sicurezza) e di riempimenti con terreni di riporto di origine non nota.

*Problematiche generali:* possibile presenza di terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche. Possibile contaminazione della falda idrica e delle acque del T. Serenza.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche litotecniche e di qualità dei terreni di riporto e al costante monitoraggio delle acque di falda e superficiali.

*Tipo di intervento ammissibile:* limitazioni d'uso previste dal D.Lgs 152/906 in funzione dei limiti di concentrazione raggiunti per i siti oggetto di intervento di bonifica e allo stato di salubrità dei suoli per le restanti aree. La tipologia di opera edificatoria è funzione della tipologia dei materiali di riempimento.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* le particolari condizioni di tali aree richiedono l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale (SRM). Per le opere ammesse si rendono necessarie indagini geotecniche (IGT) per la valutazione dello spessore dei terreni di riempimento e la puntuale determinazione dei carichi ammissibili. Le suddette indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

Risultano indispensabili, inoltre, verifiche ambientali al fine di definire lo stato qualitativo e di salubrità dei suoli (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D. Lgs. 152/06 (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* sono da prevedere interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM), opere di difesa del suolo (DS). A salvaguardia della falda idrica sotterranea, è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco (CO). E' da prevedere la

predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE).

Dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del D.Lgs. 152/06.

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, a mezzo di approfondimento di 3° livello.

## **- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**

### **Classe 2a - glaciale Specola e Bozzente**

*Principali caratteristiche:* aree altimetricamente rilevate con presenza di morfologie glaciali e aree a moderata pendenza di raccordo con le piane fluvioglaciali limitrofe. Presenza di terreni fini superficiali con stato di consistenza da medio a compatto, passanti a ghiaie argillose mediamente addensate.

*Problematiche generali:* problematiche relative alla difficoltà di drenaggio delle acque per la bassa permeabilità dei depositi.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con modeste limitazioni legate alla difficoltà di drenaggio delle acque e alle caratteristiche portanti del terreno.

*Tipo di intervento ammissibile:* sono ammesse tutte le tipologie di opere edificatorie ed infrastrutturali, previa verifica come di seguito descritto. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT); in particolare dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) nel caso di opere di tipo 3, 4 5, 6 al fine di prevedere le opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere. Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano). La modifica di destinazione d'uso di aree esistenti inserite in zona "produttiva" necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco (CO).

E' da prevedere la predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE).

Dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del D.Lgs. 152/06.

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, ricadenti in aree a pericolosità sismica (PSL), a mezzo di approfondimento di 3° livello nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con analisi di 2° livello (da applicarsi in fase pianificatoria nelle zone A, retinatura di colore azzurro in Tav. 9 e 10) sia maggiore del Fattore di Amplificazione di soglia. Se Fa calcolato è minore di Fa di soglia e per le altre categorie di

edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

### **Classe 2b - piana fluvioglaciale Specola**

*Principali caratteristiche:* aree a morfologia sub-pianeggiante con depositi fluvioglaciali costituiti da ghiaie medie a supporto di matrice limoso - argillosa e da sabbie fini limose. Presenza di terreni fini superficiali con stato di consistenza da medio a compatto.

*Problematiche generali:* problematiche relative alla difficoltà di drenaggio delle acque per la bassa permeabilità dei depositi.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con modeste limitazioni legate alle difficoltà di drenaggio delle acque e alle caratteristiche portanti del terreno.

*Opera edificatoria ammissibile:* sono ammesse tutte le tipologie di opere edificatorie ed infrastrutturali, previa verifica come di seguito descritto.

Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT); in particolare dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) nel caso di opere di tipo 3, 4 5, 6 al fine di prevedere le opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

La modifica di destinazione d'uso di aree esistenti inserite in zona "produttiva" necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica (ISS).

Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco (CO).

E' da prevedere la predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE).

Dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del D.Lgs. 152/06.

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, ricadenti in aree a pericolosità sismica (PSL), a mezzo di approfondimento di 3° livello nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con analisi di 2° livello (da applicarsi in fase pianificatoria nelle zone A, retinatura di colore azzurro in Tav. 9 e 10) sia maggiore del Fattore di Amplificazione di soglia. Se Fa calcolato è minore di Fa di soglia e per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

### **Classe 2c – fluvioglaciale Besnate e glaciale Binago**

*Principali caratteristiche:* aree sub-pianeggianti o lievemente ondulate litologicamente costituite da ghiaie massive a supporto di matrice sabbioso-limosa e localmente clastico e da diamicton massivi a supporto di matrice limoso - sabbiosa - argillosa. Locale presenza di copertura loessica.

*Problematiche generali:* presenza di terreni granulari da mediamente a ben addensati con discrete/buone caratteristiche geotecniche a partire da 2-3 m di profondità. Possibile presenza di orizzonti saturi nel primo sottosuolo e di zone di ristagno delle acque di infiltrazione.

*Parere sull'edificabilità:* favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche portanti del terreno.

*Opera edificatoria ammissibile:* sono ammesse tutte le tipologie di opere edificatorie ed infrastrutturali, previa verifica come di seguito descritto. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione (così come definiti dall'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti.

*Indagini di approfondimento preventive necessarie:* si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT); in particolare dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) nel caso di opere di tipo 3, 4, 5, 6 al fine di prevedere le opportune opere di protezione degli scavi durante i lavori di cantiere.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

La modifica di destinazione d'uso di aree esistenti inserite in zona "produttiva" necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 (Piano di Caratterizzazione Ambientale/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

*Interventi da prevedere in fase progettuale:* è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco (CO).

E' da prevedere la predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito (RE).

Dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO) qualora venga accertato uno stato di contaminazione del suolo ai sensi del D.Lgs. 152/06.

*Norme sismiche da adottare per la progettazione:* la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del d.m. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni", definendo le azioni sismiche di progetto, per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 di nuova previsione, ricadenti in aree a pericolosità sismica (PSL), a mezzo di approfondimento di 3° livello nel caso in cui il Fattore di Amplificazione (Fa) calcolato con analisi di 2° livello (da applicarsi in fase pianificatoria nelle zone A, retinatura di colore azzurro in Tav. 9 e 10) sia maggiore del Fattore di Amplificazione di soglia. Se Fa calcolato è minore di Fa di soglia e per le altre categorie di edifici, la progettazione potrà essere condotta definendo la pericolosità sismica di base in accordo all'Allegato A del decreto ministeriale.

#### **Art. 44 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano**

1. Lo studio geologico a corredo del PGT, di cui al c. 1 dell'Art. 42, definisce il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano.

Per tali aree si applicano le disposizioni contemplate dallo stesso studio nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236, dal D.Lgs 258/2000, dalla DGR 10 Aprile 2003 n. 7/12693 e dal D.Lgs 152/1999.

2. Le "zone di tutela assoluta" comprendono le superfici immediatamente circostante le captazioni e sono individuate con specifica campitura sulla cartografia del PR, da cerchi di raggio 10,00 m dal punto di captazione.

Tali aree devono essere adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, escludendo altresì attività di qualsiasi tipo, e devono essere recintate ed impermeabilizzate.

3. La "zone di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile del Comune di Figino Serenza è così definita:
  - pozzi Gheda e Roncone - aree recintate ed asservite al pozzo;
  - pozzo Campacci 2 o Baslotello - assenza di una specifica area recintata. La zona di tutela assoluta pertanto ha un'estensione di 10,00 m di raggio a partire dal punto di captazione.

Gli interventi all'interno delle zone di rispetto sono disciplinati dalla DGR. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano", specificamente richiamate nelle Norme dello Studio idrogeologico, cui si rinvia.

4. In particolare, per le aree di rispetto vige la disciplina di cui alla DGR. n. 7/12693 del 10/4/2003 i cui contenuti sono richiamati nello Studio Geologico.

5. *Norma transitoria*

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 - All. 1 della DGR. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Per quanto riguarda il vincolo e le limitazioni relative alla zona di rispetto dei pozzi Gheda e del pozzo Campacci I, in attesa della conclusione dell'iter di approvazione dello studio per la proposta di ridelimitazione della ZR con criterio temporale, risultano vigenti le zone di rispetto con criterio geometrico  $r = 200$  m.

Tali fasce, decadranno in seguito all'ottenimento dell'autorizzazione definitiva dell'AATO di Como alla ridelimitazione della zona di rispetto dei pozzi con criterio temporale.

#### **Art. 45 - Tutela dei corsi d'acqua**

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico, così come definiti dalla "Definizione del reticolo idrico minore", che costituisce parte integrante delle presenti norme, sono soggetti a salvaguardia. Sono vietati: la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
2. Lungo tutti i corsi d'acqua sono prescritte fasce di rispetto della profondità di 5,00 m e 10,00 m, misurata dal ciglio della sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile» o dal piede esterno dell'argine, così definite:
  - Fascia di rispetto con vincolo assoluto, contiene:
    - aree di pertinenza idraulica direttamente interessabili da fenomeni erosivi e di divagazione dell'alveo.
    - spazi per garantire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione e pulizia.
  - Fascia di rispetto con vincolo parziale, contiene:
    - aree storicamente soggette ad allagamento per esondazione dei corsi d'acqua.

La misurazione delle fasce di rispetto deve essere effettuata in sito e riportata sulla cartografia di progetto e sulla base del DB topografico del SIT comunale.
3. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'Art. 96 del R.D. n. 523/1904 come precisate nel Regolamento di Polizia Idraulica.
4. Nella fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione, compreso l'ampliamento e la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici, cambio di destinazione d'uso. Nel caso in cui la capacità edificatoria ammessa non sia ricollocabile nell'area pertinenziale è ammesso il trasferimento della stessa con le modalità stabilite dalle norme d'ambito.
5. La "Definizione del reticolo idrico minore", di cui alla Delibera del CC. n. 21 del 29 giugno 2005, costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica di

cui al Capitolo II del “Regolamento reticolo idrico minore”; tali norme sono comunque prevalenti, in caso di contrasto con le presenti Norme del PR.

#### **Art. 46 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico**

1. Al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico di Figino Serenza, la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia eco-sostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio, il PGT promuove incentivi e premialità di scopo, anche in applicazione delle disposizioni del PTCP.
2. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione sono applicabili le disposizioni di cui all'Art. 8 e le premialità di cui all'Art. 11 c. 5.

La SLP derivante dall'incremento di cui al comma precedente potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori. In entrambi i casi l'utilizzo dovrà essere registrato nell'atto ricognitivo di densità di cui all'Art. 8. 5, dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

## **PARTE 7 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Art. 47 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 48 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 49 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Art. 50 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 51 - Illuminazione degli spazi aperti

## **PARTE 7 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

#### **Art. 47 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica**

1. La disciplina delle aree del territorio comunale comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea e nelle relative aree di ampliamento, oltre che alle presenti norme, è rispettivamente demandata alle disposizioni dei Programmi Pluriennali di gestione approvati dalla Provincia e al Piano di Gestione vigente.
2. Si intendono altresì qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente, relative alla disciplina della rete ecologica.
3. Le norme di cui al presente Titolo 4, operano congiuntamente a quelle degli ambiti del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente a quelle di cui al Titolo 3. In caso di contrasto tra norme prevalgono quelle ambientali previste nel presente titolo, in base al principio di specialità.
4. Le aree IA, qualificate per filtri ambientali e corridoi di interesse ecologico e ambientale in relazione alle specifiche caratteristiche riconoscibili alla scala locale, gli ambiti AAS, APA e AAL (agricoli, produttivi e boscati, a parchi e giardini, storici e contemporanei, agli impianti vegetali storici presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria), sono campiti nella cartografia del PR, oltre che nella Tavola CP 01 "Carta del paesaggio" allegata alle presenti Norme.
5. Ai sensi dell'Art. 31 delle norme del PTCP e per le finalità del presente articolo, gli interventi di ingegneria naturalistica devono essere attuati con riferimento alle seguenti disposizioni:
  - le specie arboree e arbustive utilizzabili sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP, che potrà essere integrato e modificato nell'ambito dei Piani di Indirizzo forestale.
  - le tipologie di lavori realizzabili con tecniche di ingegneria naturalistica sono riferibili ad esempio, ai seguenti lavori:
    - inerbamenti, messa a dimora di specie arbustive ed arboree, gradonate con talee e/piantine, gabbionate con talee, grate di legno con talee, palizzate e palificate in legname con talee, cordonate, viminate, fascinate, muri di sostegno in pietrame, muri di sostegno con armatura metallica (terre armate), briglie di legno e pietrame, barriere acustiche con materiali vegetali, ecosistemi-filtro per la depurazione
  - applicazione delle linee guida per interventi di ingegneria naturalistica a cura del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generali per la Difesa del Suolo - 2006.

#### **Art. 48 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica**

1. Il Piano delle Regole individua i beni costitutivi dell'identità del paesaggio locale, la cui funzione contribuisce alla conservazione e qualificazione del paesaggio locale oltre che all'equilibrio ecologico e ambientale del territorio comunale.
2. Nella Tavola CP 01 "Carta del paesaggio", sono individuati gli ambiti di tutela di livello locale e quelli definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.  
Per tali aree ed elementi, si applicano le relative disposizioni normative.
3. La Tavola CP 01, riporta altresì gli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT.  
Per essi, sono stabilite prescrizioni normative, in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate, relativamente a:
  - a. alberi isolati o di pregio; filari arborei; siepi campestri continue; siepi campestri discontinue; alberi sparsi sul limitare dei campi;
  - b. fontanili; specchi d'acqua, stagni; manufatti ed aree spondali delle rogge;
  - c. edifici di interesse storico; impianti vegetali di interesse storico;
  - d. strade principali; elettrodotti; antenne telecomunicazioni; percorsi ciclabili esistenti e di progetto;
  - e. luoghi di percezione paesaggistica.Tra questi, sono segnalati:
  - sorgente nella Valle del Serenza lungo Via Como
  - alberi monumentali individuati dal PTCP

- area a rischio archeologico del Cimitero di Figino S.

4. Ai sensi dell'Art. 142, c. 1, lettera c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico, i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di cui al seguente elenco.

Nel territorio di comunale sono soggetti alle disposizioni sopra richiamate, le acque pubbliche di cui all'elenco approvato con RD. 11 dicembre 1933, n. 1775, così come modificato dalla DGR. n. 4/12028 del 25/07/1986 e smi., riportate nella cartografia del PR:

- Torrente Serenza
- Torrente del Boscaccio
- Torrente Ramarino

Le disposizioni di cui al c. 4 non operano per le aree che, alla data del 6/09/1985, erano comprese nello strumento urbanistico generale allora vigente inseriva in:

- zona A e B.
- zone diverse dalle zona A e B ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, e le relative previsioni sono state realizzate.

In mancanza di strumento urbanistico generale vigente alla data del 6/09/1985, le disposizioni di cui al c. 1 non operano per le aree comprese nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'Art. 18 della L. 865/1971

#### **Art. 49 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano**

1. Relativamente alle componenti di seguito elencate, oltre alle disposizioni del presente titolo, si applicano anche le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti Norme:

##### **a) Tutela degli elementi naturali**

1. Per gli elementi costitutivi vegetali, è richiesta la conservazione, anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche, ovvero sostituzione per le specie non autoctone; gli interventi sostitutivi non sono consentiti a causa di gravi patologie fitologiche che da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
2. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.
3. Il Comune di Figino Serenza, ai sensi dell'Art. 43 c. 2bis della LR 12/2005 così come integrata dalla LR. 4/2008, può prevedere degli incentivi economici per il completamento e la ricostruzione della trama dell'equipaggiamento vegetale del territorio, come precisato dal Piano dei Servizi.

##### **b) Tutela del verde urbano**

1. In generale gli interventi sugli edifici connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di atto abilitativo, che comporti la trasformazione di aree non edificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.  
Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

4. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'edificato in diretto rapporto visivo con ambiti di tutela paesaggistica e ambientale, mediante la selezione delle essenze da impiantare dell'elenco di cui all'elenco allegato alla Relazione del PTCP.

### **c) Tutela degli elementi seminaturali e antropici**

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prescritta la conservazione. Agli edifici e manufatti di interesse storico si applicano le disposizioni di cui agli articoli 11, 12, 13 e 14.
2. Le visuali ed i luoghi della percezione paesaggistica devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dal presente titolo ed il sito assume, in relazione alla presenza del punto di vista indicato dalla Tav. CP 02, una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto contemplato dall'Art. 50.
3. Il PR definisce con apposito segno grafico il perimetro delle aree che, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, sono meritevoli di tutela e funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui.  
Le aree di cui al presente comma sono riferite a:
  1. beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
  2. luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.

### **d) Tutela della rete idrografica locale**

1. Per le sponde dei corsi d'acqua e le aste dei fontanili, nei tratti interni ed esterni al Parco della Brughiera Briantea, esistenti o identificati nelle tavole grafiche del PR, la copertura vegetale, estesa alla fascia di rispetto per una profondità compresa tra 5,00 e m 10,00, secondo le disposizioni normative vigenti in materia, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale e seminaturale ove presente, utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica..  
L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali esistenti, fatta salva l'esigenza di manufatti, quali muri spondali, ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.  
Sono soggetti delle presenti disposizioni i seguenti corsi d'acqua:
  - Torrente Serenza
  - Torrente del Boscaccio
  - Torrente Ramarino
  - Fossa C. na Moia
  - Fosso Valle di Cabiato 1
  - Fosso Valle di Cabiato 2
2. Gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia direttamente prospicienti i corsi d'acqua devono privilegiare l'affaccio lungo strada o comunque lungo il lato opposto all'asta torrentizia, l'orientamento parallelo all'asta dei corsi d'acqua, la realizzazione di tipologie edilizie in linea e l'attrezzatura a verde degli spazi di pertinenza.
3. Ove la conformazione e/o limitata dimensione degli spazi di intervento non consentano il rispetto del precedente comma deve essere comunque assicurata una distanza minima di 5,00 m dal limite della fascia spondale.
4. Gli interventi di completamento di edifici esistenti, fuori terra e interrati, non devono interessare la fascia spondale specificamente delimitata nella cartografia del PR e normata dagli Articoli 44 e 45.

5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici direttamente prospicienti i corsi d'acqua, devono privilegiare, compatibilmente con la tipologia dello stesso edificio, la formazione di adeguati spazi o percorsi spondali, pubblici e/o privati relativamente alla salvaguardia della fascia spondale specificamente delimitata nella cartografia del PR.
6. Nell'ambito della fascia spondale non è ammessa l'installazione e la realizzazione di manufatti di alcun tipo (es. capanni, berceaux, gazebo, elementi figurativi ecc.).
7. E' consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.
8. Le recinzioni lungo la delimitazione della fascia spondale sono consentite solamente con siepi di essenze autoctone (es. carpino, salice, sorbo, ecc.).
9. Per la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento ciclo-pedonale dei corsi d'acqua si deve privilegiare l'uso di strutture leggere e materiali non cementizi, nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR. 7/7868 del 25/10/2005.

#### **e) Corridoi ecologici**

1. I corridoi ecologici, costituenti parte integrante della rete ecologica regionale e provinciale, sono finalizzati a preservare la continuità territoriale al fine di collegare ambienti naturali diversi, agevolando lo spostamento della fauna e quindi salvaguardando la biodiversità.
2. In relazione alla limitata dimensione spaziale dei varchi preservabili nel territorio di Figino Serenza, non sono ammessi interventi che possano interferire con gli stessi e/o ridurne la larghezza. Nei punti critici, ove sono presenti attrezzature e edificazioni, la larghezza minima, libera da ostacoli, dei corridoi ecologici corrisponde a quella esistente, come definito dalla carta del paesaggio (vds. Tav. CP 01). A tali fini non è ammessa la realizzazione di alcun tipo di recinzione e la delimitazione con siepi che impediscono la continuità fisica degli spazi e della percezione paesaggistica.

#### **f) Luoghi della percezione paesaggistica**

1. La carta del paesaggio (vds. Tav. CP 01), individua i luoghi di percezione del paesaggio alla scala territoriale, che possono non coincidere con altre prescrizioni (es. varchi della rete ecologica, corridoi ecologici, ecc.). Per tali luoghi si applicano le prescrizioni di cui alla lettera e), c. 2.

## **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

### **Art. 50 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi**

1. La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale, di cui al Fascicolo 1 allegato alla Relazione del DP (vds. Tav. CP 02), costituisce parte integrante del PR, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05.
2. Il territorio comunale è articolato nelle seguenti classi di sensibilità paesaggistica (cfr. Tav. CP 02):
  - 1 = Sensibilità molto bassa (aree dell'edificato produttivo recente)
  - 2 = Sensibilità bassa (aree dell'edificato residenziale recente)
  - 3 = Sensibilità media (aree a contatto con classi superiori o episodi di interesse testimoniale)
  - 4 = Sensibilità elevata (aree con presenza di diffuse valenze naturalistiche e ambientali)
  - 5 = Sensibilità molto elevata (aree con emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storici e di interesse testimoniale, nucleo storico, ambiti di interesse testimoniale, corsi d'acqua, ecc.)
3. La classificazione di cui al c. 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito. Tale classificazione non esime il progettista da rilevare e specificare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto.

4. I progetti di opere da realizzare in ambiti non soggetti alle disposizioni del D. Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesaggistica in relazione alla diversificata sensibilità dei luoghi, definita dalla carta di cui al c. 1, che costituisce il livello minimo di sensibilità.  
Per tali fini si applicano i criteri della DGR. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché le specifiche di cui alla DGR. 8/2121 del 15/03/2006, Allegato B, gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Como, oltre alle presenti norme.
5. Qualora, in sede di verifica dell'incidenza paesaggistica del progetto, si evincano specifiche peculiarità del sito oggetto di intervento (visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro), è prescritto l'inserimento in una categoria di maggiore sensibilità.
6. Non sono soggetti ad esame paesaggistico dei progetti, gli interventi ricadenti nella seguenti classi:  
1 = Sensibilità paesistica molto bassa: "aree dell'edificato produttivo recente".  
2 = Sensibilità paesistica bassa: "aree dell'edificato residenziale recente".

#### **Art. 51 - Illuminazione degli spazi aperti**

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
2. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle LR. 17/2000 e LR. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate ed al Regolamento di Illuminazione Comunale.
3. Il territorio comunale rientra nello spazio di tutela a favore dell'Osservatorio Astronomico di Merate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.

## **PARTE 8 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Art. 52 - Classificazione delle strade

Art. 52.1 - Realizzazione di passi carrai

Art. 53 - Percorsi ciclabili

Art. 54 - Fasce di rispetto stradale

Art. 55 - Impianti di distribuzione dei carburanti

### **SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI - CIMITERI**

Art. 56 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

Art. 57 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 58 - Impianti radio-ricetrasmittenti e telecomunicazione

## **PARTE 8 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

#### **Art. 52 - Classificazione delle strade**

1. Le strade sono classificate dal PGTU ai sensi del D. Lgs. 285/1992 e smi e del DPR. 594 del 16/12/1992 e smi.
2. Le indicazioni del PR relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale.

E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle fasce di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione e realizzazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

3. Ove non diversamente indicato nel PR, negli ambiti ATE, ATU, ATP e del TRF, la larghezza minima delle nuove strade pubbliche appartenenti alla viabilità "locale" ai sensi del vigente Regolamento del Codice della Strada, non può risultare inferiore a m 10,00, comprensiva di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 m., oltre a eventuali parcheggi laterali.  
La larghezza minima delle nuove strade private, aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a 6,00 m.
4. Usi ammessi: U 8, U 10, US 1, US 3, US 4, US 5, US 7.  
Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

#### **Art. 52.1 - Realizzazione di passi carrai**

1. Per passo carrabile si intende l'insieme delle opere e degli apprestamenti atti a collegare un'area privata laterale, idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli, ad un'area aperta all'uso pubblico.
2. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.  
Senza la preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada non possono essere realizzati nuovi accessi ne' nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato.
3. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna o esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salvo situazioni di comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una adeguata visibilità.  
Per le strade urbane deve essere assicurata la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade, misurata:
  - in caso di mancanza di marciapiede, al filo dell'edificio ortogonale all'asse della strada su cui deve essere realizzato il passo carraio.
  - al filo del cordolo del marciapiede ortogonale all'asse della strada su cui deve essere realizzato il passo carraio.
5. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.  
I passi carrabili delle aree e degli edifici per la sosta aventi capacità fino a 15 posti auto devono assicurare una larghezza minima di 3,50 metri.

Nelle nuove costruzioni destinate a residenza, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 3,50 e non superiore a m. 6,50.

Nelle nuove costruzioni destinate ad attività produttive, la larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a m. 4,50 e comunque determinata in funzione dell'accessibilità alle pertinenze private senza arrecare ostacolo al traffico.

6. I passi carrabili verso il suolo pubblico devono essere realizzati adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad assicurare la visibilità richiesta per le intersezioni urbane secondo le vigenti norme in materia.

Per le strade urbane deve essere assicurata la distanza minima di m. 12,00 dagli angoli delle strade, misurata:

- in caso di mancanza di marciapiede, dal filo dell'edificio ortogonale all'asse della strada su cui deve essere realizzato il passo carraio.
- dal filo del cordolo del marciapiede ortogonale all'asse della strada su cui deve essere realizzato il passo carraio.

Nel caso in cui il passo carrabile sia di pertinenza di aree o di edifici per la sosta aventi capienza superiore a 50 posti auto, la distanza minima dall'intersezione è di 20,00 metri.

7. La distanza minima tra due passi carrai contigui non deve essere inferiore a m. 2,00. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, qualora non intervengano aumenti del movimento veicolare.

Gli accessi carrai esistenti devono essere adeguati alle presenti disposizioni nel caso di interventi di:

- nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione.
- riconversione, riorganizzazione o eventuale modifica dell'attività produttiva, compresi i casi di subentro di attività lavorative, comportanti un aumento dell'impatto sul traffico di autovetture e/o mezzi pesanti.

Sono ammesse deroghe nei casi in cui si dimostri l'impossibilità di eseguire le modifiche necessarie, oltre che nei casi ove sia necessario perseguire il rispetto di canoni compositivi di facciata presenti in immobili siti nel centro storico o in edifici di valore storico, architettonico, monumentale.

8. In corrispondenza delle intersezioni stradali lungo la viabilità comunale, nel caso in cui la larghezza della strada compresi i marciapiedi sia inferiore ai 10,00 metri, nella costruzione di recinzioni e di nuovi fabbricati deve essere realizzato uno smusso d'angolo costituito da un arretramento di almeno 3,00 metri per ogni lato.
9. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra il cancello di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata, o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello diverso da quello di accesso, non deve essere inferiore a metri 4,50 al netto dello spazio di marciapiede pubblico, quando presente, fatte salve deroghe ammesse dal Codice della Strada.
10. Quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono essere adeguati alle normative di prevenzione incendi ed avere le seguenti caratteristiche minime:
- pendenza non superiore al 20%, antisdrucchiolevoli.
  - larghezza della carreggiata metri 3,00 nei tratti a senso unico e, nel caso di più di 5 posti auto, se a doppio senso di marcia, metri 4,50.
11. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
12. Nei parcheggi pubblici e privati con più di 50 posti auto devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un adeguato numero di veicoli in proporzione alla prevista capacità di parcheggio, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
13. Per interventi su edifici esistenti, i cancelli o le porte di accesso, qualora direttamente prospicienti su pubblica strada senza disporre dello spazio utile alla manovra di ingresso/uscita dei veicoli su essa,

dovranno essere automatizzati con comando di apertura a distanza e dotati di idonei dispositivi per garantire la sicurezza degli utenti della strada (specchi, telecamere, ecc.).

14. Nelle strade locali residenziali, individuate dal Comune con separati atti, il cancello può essere installato sull'allineamento della proprietà, con esclusione delle aree destinate a marciapiede, a condizione che lo stesso sia dotato di sistema automatizzato di apertura a distanza e purché, nelle nuove costruzioni e ove possibile nelle ristrutturazioni, sia realizzato uno spazio piano di 4.50 m. di lunghezza, posto all'interno della proprietà, in diretta adiacenza al cancello. In carenza della indicata individuazione da parte del Comune, si applicano le disposizioni del c. 9.

### **Art. 53 - Percorsi ciclabili**

1. La cartografia del PS e del PR, in coordinamento con il Piano Generale del Traffico Urbano, indica i principali percorsi ciclabili pubblici esistenti e da realizzare, i cui tracciati saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere.
2. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno 2,50 m per due sensi di marcia e 3,00 m nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici e comunque non inferiore a 2,00 m per due sensi di marcia.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.).

In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

3. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello.  
In tale caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planialtimetrica delle superfici, si dovrà assicurare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.

4. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale.

### **Art. 54 - Fasce di rispetto stradali**

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al centro abitato, sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992 e smi), in relazione alla classificazione della rete stradale.

Le fasce di rispetto stradale esterne al centro abitato definito ai sensi del Nuovo Codice della Strada, sono destinate alla tutela della viabilità esistente, nonché al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, impianti alberati e sistemazione a verde, corridoi ecologici, installazione di barriere antirumore (**OSS n. 10**) "≡"; **nelle aree a verde stradale, così come campite nella cartografia del PR, sono ammessi esclusivamente impianti alberati e sistemazione a verde, realizzati e mantenuti a cura e spese dei proprietari.**

Sono ammessi gli usi seguenti: US 1, US 4, US 5, US 7.

Sono confermati gli usi in atto, compresa l'attività agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la destinazione U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 51.

La realizzazione di impianti di distribuzione è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica provinciale definita dal PTCP e recepita dal PGT.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

2. Negli ambiti assoggettati a Piani Attuativi devono essere realizzati gli interventi di sistemazione delle fasce di rispetto stradale.
3. Per gli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti i seguenti tipi di intervento: Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione.  
Nelle fasce di rispetto stradale interne al TRF non sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento.  
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, compresi nel limite di 20,00 m. della fascia di rispetto stradale, è ammesso il trasferimento della SLP esistente negli ambiti AR, con le modalità stabiliti dall'Art. 9 delle norme del Documento di Piano e negli ambiti del TRF con le modalità specifiche d'ambito.  
Per le costruzioni ad uso U10 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'Art. 55.
4. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione.
5. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

#### **Art. 55 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - della LR. 24/2004 e del RR. 2/2002.
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti.
  - dell'Art. 17 c. 4 del PS.La realizzazione di impianti di distribuzione è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP.
2. **Parametri edilizi**  
UF max = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;  
RC = 15%  
SF minima = 2.000 m<sup>2</sup>  
VA = 20% della SF
3. **Destinazioni d'uso**  
Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:
  - attività di commercio di unità vicinato (U5);
  - pubblici esercizi (U11);
  - servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.
5. **Prescrizioni**  
Si richiama il rispetto delle norme previste all'Art. 60 del DPR. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".  
Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2,00 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,80. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

## **SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI E CIMITERI**

#### **Art. 56 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

1. La cartografia del PR individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative le fasce di rispetto ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse, ai sensi del DPCM 8/7/2003, di cui di cui allo Studio delle "Analisi campo Elettromagnetico - Calcolo delle fasce di rispetto ai sensi del DPCM 8/7/03 - D.M. 29/5/08 - Norme CEI 106/11 e 211/4", che costituisce parte integrante delle norme del PR.

2. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzate, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
4. Per ogni richiesta di interventi edilizi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela nazionali e regionali. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'edificio oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto necessarie a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.
5. In relazione alle fasce di rispetto riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:
  - a) edifici posti all'esterno alle fasce di cui al c. 1
  - b) edifici posti all'interno delle fasce di cui al c. 1
 Per la situazione di cui alla lettera a) non sono richiesti ulteriori adempimenti.  
 Per la situazione di cui alla lettera b) è richiesta la determinazione di una sezione della fascia di rispetto nel punto di edificazione per verificare che la costruzione in progetto risulti esterna all'isolinea a 3 $\mu$ T.
6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP vigente.

#### **Art. 57 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

1. Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.  
L'uso ammesso è U51; è inoltre ammesso l'uso U11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico), limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR 6/2004.
3. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei seguenti indici:
  - H = m 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del RD. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all'attività cimiteriale (**PARERE Provincia**) **purché non interessino aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP.**  
Nelle fasce di rispetto è consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici. Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007".
5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.
6. Ai sensi dell'Art. 38, i progetti relativi all'ambito della fascia di rispetto del Cimitero di Figino Serenza, che contemplano l'abbassamento dalla quota del piano di campagna, esistente alla data di adozione del PGT, sono assoggettati al parere vincolante della Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia.

#### **Art. 58 - Impianti radio - ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

1. L'installazione di nuove infrastrutture per servizi di telecomunicazione (torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori), ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche dei diversi ambiti, sono soggetti a controllo paesistico in relazione alle preesistenze e al contesto di riferimento, sono ammessi solo in posizioni che assicurino il minore impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da limitare i campi elettromagnetici sull'edificato.
2. L'impianto di nuove infrastrutture sul territorio comunale è ammesso in conformità al nel rispetto delle indicazioni contenute nel Fascicolo "Identificazione delle aree definite dalla DGR. n. 7/7351 in attuazione della LR. 11/2001", che costituisce parte integrante delle norme del PR.
3. La distanza minima dai confini di proprietà (DC) deve essere di metri 5,00. La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
4. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10,00 m e comunque non inferiore all'altezza dello stesso manufatto.
5. Nelle aree SP e SR, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora sia compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che ne disciplini i rapporti.

## **PARTE 9 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Sezione I - NORME TRANSITORIE**

Art. 59 - Disciplina delle aree del Documento di Piano

Art. 60 - Ambiti interessati da procedure di approvazione in itinere

Art. 61 - Interventi in corso di attuazione

### **Sezione II - NORME FINALI**

Art. 62 - Norme finali

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Sezione I - NORME TRANSITORIE

#### Art. 59 - Disciplina delle aree del Documento di Piano

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole limitatamente agli interventi edilizi realizzabili, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, nei limiti di cui al c. 2.
2. Nei casi disciplinati dal c. 1, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'Art. 27, comma 1, lett. b) LR. 12/05 e smi., senza modifica della destinazione d'uso.  
Tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
3. Per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica, nelle more di approvazione Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, così come definiti dal Documento di Piano, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
4. Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di azione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento, quali:  
U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.  
U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni.  
Negli edifici esistenti asserviti a attività di pubblico intrattenimento e esercizi pubblici in atto alla data di adozione del PGT, non è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti.

#### Art. 60 - Ambiti interessati da procedure di approvazione in itinere

1. Per i PII approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta.  
Qualora la convenzione non venga sottoscritta entro i termini stabiliti dal previgente Documento di Inquadramento dei PII, il progetto decade. In tale evenienza, all'ambito di trasformazione si applicano le disposizioni normative del DP.
2. Le Denunce di Inizio Attività divenute efficaci entro la data di adozione degli atti del PGT, sono fatte salve, se conformi al vigente PRG, per il periodo di un anno, entro il quale dovrà essere comunicato l'inizio dei lavori.

#### Art. 61 - Interventi in corso di attuazione (OSS. n. 43)

1. Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di **Piano Attuativi**, compresi **gli atti di programmazione negoziata** ~~i PII, vigenti alla data di adozione del PGT,~~ **vigenti alla data di adozione del PGT**, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti stabiliti dalla convenzione stipulata fino alla scadenza stabilita.  
Fino alla data di scadenza del termine stabilito dalla convenzione del PA vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel ~~PA~~ **Piano Attuativo o nell'atto di programmazione negoziata**; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva, ovvero a varianti di adeguamento alle prescrizioni del PGT.  
Per tali interventi è possibile apportare varianti non essenziali nel rispetto delle norme e dei criteri vigenti al momento della loro approvazione. Non sono ammesse varianti che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, incidano sul dimensionamento e diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

2. Allo scadere dell'efficacia del ~~PA e della relativa Convenzione~~ **Piani Attuativi, fatto salvo quanto precisato al successivo comma 3**, sono consentiti unicamente gli interventi ammessi dalle presenti norme per i rispettivi ambiti **e sub ambiti territoriali di** di riferimento definiti dal PGT.

~~3. Una volta attuati gli interventi contemplati dai PA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, scaduta la relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento definito in base alla ricognizione compiuta dal competente Ufficio o dell'ambito territoriale specificamente riportate nella cartografia del PR.~~

**3. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione e non siano state collaudate, ove previste, le opere di urbanizzazione; in attesa del positivo esperimento del collaudo, sono ammessi esclusivamente, in dette aree assoggettate a pianificazione attuativa, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).**

~~4. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).~~

## Sezione II - NORME FINALI

### Art. 62 - Norme finali

(OSS. n. 43)

~~1. Al completamento di ciascun intervento di PA disciplinato dalle presenti norme, di Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, ovvero di PA e PII riferiti agli articoli 60 e relativo a Piani Attuativi di cui all'art. 61, che sia certificato dal competente Ufficio, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale ed eventuale sub ambito di riferimento assegnati.. sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.~~

**2. Al completamento di ciascun intervento di Piano Attuativo disciplinato dalle presenti norme o di Piani Attuativi e/o di atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, che sia certificato dal competente Ufficio, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito e l'eventuale sub ambito territoriale di riferimento assegnati sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.**

**3. Con riferimento ai commi 1 e 2 del presente articolo, un intervento si intende completato quando: sono stati attuati, in tutto od in parte, gli interventi edilizi privati previsti dai Piani nelle convenzioni stesse ed è stato esperito positivamente il collaudo delle opere di urbanizzazione, ove previste.**

4. Dalla data di entrata in vigore del presente ~~PR~~ **Piano delle Regole** sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.