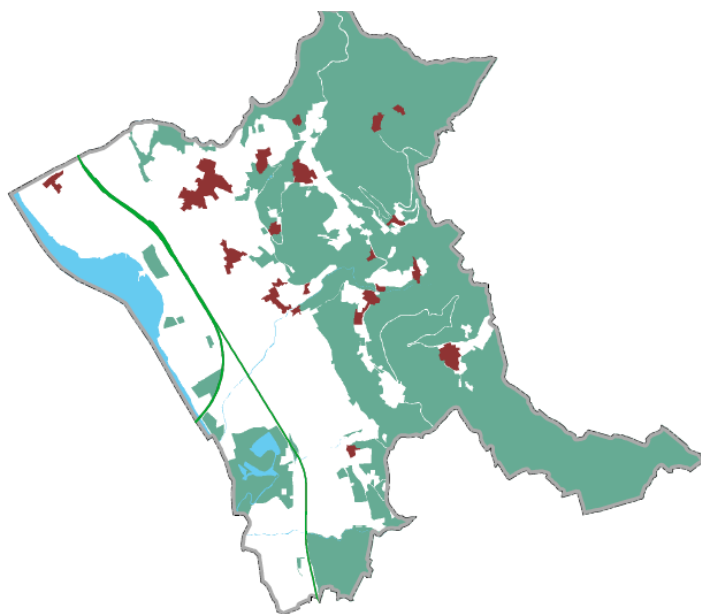


Piano delle Regole

PDR 1.0

Norme di attuazione

modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni



Gruppo di lavoro:
architetto Fabrizio Ottolini
architetto Ekaterina Solomatin
architetto Manuela Panzini
ingegnere Francesca Tacchi

Il presente documento evidenzia le modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri pervenuti a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT avvenuta con delibere n.17 e 18 del 3 maggio 2022.

Le modifiche apportate al testo sono evidenziate:

- in carattere blu sottolineato, le parti di testo aggiunte o modificate in sede di controdeduzione;
- in carattere ~~rosso barrato~~ le parti eventualmente eliminate in sede di controdeduzione.

Nel caso di modifica di tabelle, è riproposto in **blu** solo la parte modificata o aggiunta, sostitutiva di quella adottata

A fianco di ogni modifica viene riportata la sigla:

- **"OSS."** seguita dal **numero** identificativo dell'osservazione a cui si riferisce la modifica, a seguito di controdeduzione con accoglimento (anche parziale) dell'osservazione;
- **"REG"** se la modifica deriva dal recepimento del parere regionale di compatibilità al PTR/PTPR;
- **"PTCP"** se la modifica deriva dal recepimento del parere provinciale di compatibilità al PTCP;
- **"PAN"** se la modifica deriva dal recepimento del parere del Parco Regionale Adda Nord;
- **"ARPA"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ARPA;
- **"ATS"** se la modifica deriva dal recepimento di osservazioni dell'ATS
- **"UTC"** se la modifica deriva dalla nota di correzione/specificazione inoltrata dall'UTC.

Per esigenze di impaginazione, le eventuali immagini eventualmente da modificare sono state sostituite senza evidenziare graficamente la modifica

Sommario

CAPO I – NORME GENERALI	7
Art. 1 - Principi	7
Art. 2 - Disciplina urbanistica delle aree interessate da Ambiti di Trasformazione alla decadenza del Documento di Piano.....	7
Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano delle Regole	8
Art. 4 - Principi interpretativi	8
Art. 5 – Area di pertinenza e saturazione edificatoria delle aree	9
Art. 6 - Trasferimenti di diritti edificatori.....	11
Art. 7 - Dotazione di parcheggi di cui all’art.41-sexies della legge 1150/1942	12
Art. 8 - Modalità di attuazione del PGT.....	13
CAPO II – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	15
Art. 9 - Definizioni per l’applicazione delle norme del PGT (Indici urbanistici ed edilizi).....	15
9.1 - Definizioni uniformi	15
9.2 - Ulteriori definizioni per l’applicazione delle norme del PGT	15
1. Sva - superficie verde alberata (mq)	15
2. Da (%) - Densità arborea	15
3. Limiti di distanza tra i fabbricati, distanza dalle strade, distanza dai confini.....	16
4. Piccoli manufatti realizzabili in esubero rispetto agli indici di Piano	16
Art. 10 - Destinazioni d’uso	17
1. Uso residenziale	17
2. Usi complementari alla residenza	17
3. Usi produttivi	17
4. Usi complementari al produttivo	17
5. Usi commerciali.....	18
6. Usi complementari al commerciale	18
7. Usi terziari	18
8. Usi complementari al terziario.....	19
9. Usi agricoli e compatibili	19
10. Usi di interesse comune	19
11. Usi tecnologici	19
Art. 11 - Tessuto urbano consolidato.....	20
Art. 12 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)	20
Art. 13 - Edifici di interesse storico testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione.....	21
Art. 14 - Disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione	21
Art. 15 - Ambiti residenziali.....	21
15.1 Zone prevalentemente residenziali intensive	21

15.2	Zone residenziali semi intensive.....	22
15.3	Zone prevalentemente residenziali estensive.....	22
15.4	Prescrizioni particolari per il Tessuto urbano consolidato –Zone residenziali.....	23
Art. 16	- Giardini e ville di interesse paesistico	24
Art. 17	- Recupero a uso abitativo dei sottotetti	25
Art. 18	- Ambiti produttivi.....	26
18.1	- Disciplina generale	26
18.2	- Disciplina speciale dell’ambito produttivo PCC1	27
18.3	- Disciplina speciale per le Zone produttive esistenti interne agli Ambiti a prevalente valenza paesistica del PTC del Parco Adda Nord	27
18.4	- Disciplina speciale per la Zona produttiva già oggetto del PII denominato “ex Celca” approvato con deliberazione del CC n. 9 del 4 novembre 2008.....	28
Art. 19	- Ambiti commerciali	28
19.1	- Disciplina generale	28
19.2	- Disciplina speciale per l’ambito commerciale PCC2	29
Art. 20	- Aree per impianti tecnologici	30
Art. 21	- Viabilità e mobilità.....	30
CAPO III	– SISTEMA RURALE.....	31
Art. 22	– Sistema Rurale.....	31
22.1	- Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalità.....	31
22.2	- Valenza paesistica e ambientale delle aree agricole.	33
22.3	- Norme generali per l’edificazione nelle aree agricole	38
22.4	- Prescrizioni speciali per i diversi ambiti delle aree agricole.....	40
22.5	- Normativa d’uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo	44
22.6	- Edifici agricoli non più funzionali alle attività agricole.....	46
22.7	- Boschi e Piani di Indirizzo Forestale	46
CAPO IV	- BENI CULTURALI E SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE	48
Art. 23	- Beni culturali	48
23.1	- Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.LGS. 42/2004	48
23.2	- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso	48
Art. 24	- Aree e beni di valore paesaggistico e ambientale.....	48
24.1	- Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs. 42/2004	48
24.2	- Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale Adda Nord , - raccordo normativo con il PTC del Parco.....	49
24.3	- Rete Natura 2000 - Rispetto delle zone ZSC E ZPS.....	50
24.4	- Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale – Relazioni con il PPR	51
Art. 25	- Piano Paesaggistico Comunale.....	52
25.1	- Le Carte Condivise del Paesaggio e gli altri elementi della pianificazione paesaggistica Comunale ...	52
25.2	- Classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale e valutazione di incidenza	

paesistica delle trasformazioni territoriali.	53
25.3 - Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi	54
25.4 - Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica locale.....	54
25.5 - Tutela e sviluppo del verde.....	58
CAPO V - VINCOLI, ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO	61
Art. 26 - Fasce di rispetto e zone di tutela.....	61
26.1 - Fascia di rispetto cimiteriale.	61
26.2 - Fascia di rispetto del depuratore.	62
26.3 - Distanze di prima approssimazione (Dpa) delle linee aeree di elettrodotti.	62
26.4 - Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione – Attività ammesse	63
26.5 - Fasce di rispetto ferroviario.	64
26.6 - Aree di rischio archeologico.	65
26.7 - Fasce di rispetto dai ricettori sensibili per l’installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo.....	65
26.8 – Altre eventuali fasce di rispetto	66
Art. 27 – Difesa del suolo e risorsa idrica	66
27.1 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12)	66
27.2 - Classi di fattibilità geologica ai sensi della DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e della DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374.	66
27.3 - Difesa del suolo e rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica	67
27.4 - Difesa del suolo e del sottosuolo – Verifica dei siti potenzialmente contaminati ed eventuali bonifiche	67
27.5 - Zone di rispetto pozzi e sorgenti (D.LGS 152/2006)	68
27.6 - Fascia di rispetto del reticolo idrografico - Vincolo di polizia idraulica, ai sensi del R.D.523/1904 e R.D. 368/1904;	69
27.7 - Vincolo idrogeologico - art. 1 R.D. del 30 dicembre 1923, n° 3267.	69
27.8 – Aree percorse dal fuoco.	70
CAPO VI – DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI	72
Art. 28 - Rispetto della disciplina del piano delle regole, rapporti con gli atti autorizzativi già rilasciati o con quelli in itinere all’atto dell’adozione della Variante Generale.....	72
28.1 – Principi generali.....	72
28.2 – Titoli abilitativi già rilasciati.....	72
28.3 – Procedure in corso per il rilascio dei titoli abilitativi.....	73
28.4 – Edifici esistenti con destinazioni d’uso difformi da quelle ammesse dalla variante Generale	73
28.5 - Norme per le Convenzioni urbanistiche già stipulate alla data di approvazione della variante.....	73
28.6 – Edificio esistente	75
Art. 29 - Impianti per la distribuzione del carburante.....	76
Art. 30 - Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche.....	78
Art. 31 - Variante SS n°639.....	78

Art. 32 –	Richiamo ai contenuti del Piano dei servizi	78
ALLEGATO A)	Definizioni uniche di cui al Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGR 695 del 24 ottobre	
2018		79

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1 - Principi

Il Piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale (art. 10 LR12/05), ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione eventualmente individuati dal Documento di Piano ai sensi del 2^ comma, punto e) dell'art.8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12 e s.m.i..

Il Piano delle Regole recepisce le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano coordinando la propria disciplina con quella del Piano dei Servizi e con le relative previsioni per attività di servizio pubblico o di uso pubblico.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere conformativo ed introducono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica delle destinazioni d'uso sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per le parti non contrastanti, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Art. 2 - Disciplina urbanistica delle aree interessate da Ambiti di Trasformazione alla decadenza del Documento di Piano

In caso di decadenza del Documento di Piano, per gli Ambiti di Trasformazione ivi individuati ai sensi del comma 2 lett. e) art. 8 l.r. 12/05 si applica, per le aree interessate, la seguente disciplina urbanistica:

- per le aree libere o agricole nello stato di fatto, la disciplina generale delle aree agricole normata dalle presenti norme;
- per le aree edificate o gli edifici ivi presenti vige la possibilità d'uso secondo l'originaria destinazione e nei limiti di intervento della manutenzione straordinaria, restando comunque escluso, in caso di edifici produttivi, l'insediamento di attività insalubri di 1^ e 2^ classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 nonché delle attività di logistica e autotrasporto.

Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, a seguito dell'approvazione della Variante Generale al primo PGT è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

PDR 1.0 Norme di Attuazione del Piano delle Regole

PDR 1.1 Norme di Attuazione – Schede degli Ambiti di Rigenerazione

PDR 2.0 Norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione

PDR 2.1 Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

C.1.0	Disciplina del PdR	scala	1:5.000
C.1.n	Disciplina del PdR	scala	1:2.000
C.2.0	Vincoli	scala	1:5.000
C.3.1	Indicazioni d'intervento nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)	scala	1:1.000
C.3.2	Indicazioni d'intervento nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)	scala	1:1.000
C.4.1	<i>Carta Condivisa del Paesaggio – Elementi strutturanti</i>		f.s.
C.4.2	<i>Carta Condivisa del Paesaggio – Lettura di sintesi</i>	scala	1:5.000
CDS1	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2014	scala	1:5.000
CDS2	Carta del Consumo di suolo: stato di fatto e di diritto al 2020	scala	1:5.000
CDS3	Carta del Consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi	scala	1:5.000

Art. 4 - Principi interpretativi

Le presenti Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole C.1.n – Disciplina del Piano delle regole – scale 1/2.000 e 1/1.000, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 art.13 della LR 12/05 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola alla scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra tavole cartografiche e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

In caso di discordanza fra le definizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono le prime.

In caso di discordanza fra le prescrizioni urbanistiche contenute nel Regolamento Edilizio e quelle prescritte dalle presenti norme prevalgono queste ultime.

Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline, anche derivanti dalla pianificazione sovraordinata, concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva.

Gli elaborati relativi allo "Studio geologico" costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

In caso di ambiti in cui alla data di adozione della presente Variante si siano consolidati diritti edificatori (convenzioni urbanistiche in atto o titoli abilitativi di intervento diretto efficaci), incompatibili con le norme di difesa del suolo dettate dalle presenti norme o dallo "Studio geologico" allegato alla variante, nonchè da norme sopravvenute, sono fatti salvi i diritti edificatori ma l'edificazione ancora da realizzarsi dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

Le prescrizioni previste dalle tavole e dalla relazione della Rete Ecologica Comunale prevalgono sui contenuti degli altri elaborati costituenti il P.G.T.

Art. 5 – Area di pertinenza e saturazione edificatoria delle aree

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici fondiari o territoriali prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di edificabilità (territoriale o fondiario) previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al Volume, alla Superficie lorda o alla Superficie coperta esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento di prodursi nelle forme di legge contestualmente alla comunicazione di fine lavori o, se contestuale, alla SScia per il rilascio dell'agibilità degli edifici. In ogni caso, anche se non esplicitato all'interno degli

atti abilitativi oppure in mancanza dell'atto di asservimento di cui sopra, esso si forma comunque in modo implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Non sono validi, ai fini dell'individuazione di aree nuove di pertinenza o di nuovi lotti liberi edificabili, i frazionamenti avvenuti successivamente all'emanazione del titolo abilitativo per l'edificazione di edifici che abbiano saturato la capacità edificatoria in vigore al momento dell'emanazione dello stesso titolo.

Nel caso di frazionamenti effettuati dopo il rilascio del titolo abilitativo di lotti edificati che abbiano utilizzato parzialmente la capacità edificatoria originaria, il computo della capacità edificatoria dei nuovi lotti sarà condotta con riferimento all'intera area originaria, deducendo dalle capacità edificatorie ammesse dalle presenti norme l'entità dell'edificazione realizzata prima del frazionamento.

Gli elaborati tecnici allegati alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi (ivi comprese le semplici comunicazioni o le altre modalità ammesse dalla legge in regime di autodichiarazione o asseverazione) finalizzati alla costruzione nuovi edifici o all'ampliamento di quelli esistenti sulla base delle capacità edificatorie residue, devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di rilascio del titolo abilitativo di cui al comma precedente, ad eccezione di quelle in applicazione delle deroghe di legge (come ad esempio il recupero dei sottotetti), deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Negli altri casi, continua a valere il vincolo pertinenziale di cui ai commi precedenti.

L'area di pertinenza può essere costituita da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, e dagli ambiti di perequazione (laddove previsti dal PGT). Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche le aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano, in base alle norme di zona, capacità edificatoria.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico atto abilitativo, per la verifica della disponibilità edificatoria residua si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto stesso. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno comunque, con riferimento alle quantità già edificate.

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un'area edificabile o edificata debbono sempre essere considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell'area, sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione di altra area (trasferimento di capacità edificatoria).

Le disposizioni di cui ai commi precedente e le verifiche ad esse connesse si applicano anche alle aree, pur se non edificate, risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza già utilizzate.

Art. 6 - Trasferimenti di diritti edificatori

Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti eventualmente previsti dalle presenti norme, e fatta salva altresì la specifica disciplina delle aree agricole di cui agli artt.59, 60, 61, 62 e 62 bis della l.r. 12/05, è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria solo tra aree confinanti e con medesima classificazione urbanistica e comunque non separate da strade pubbliche.

In ogni caso non sono ammessi i trasferimenti di capacità edificatoria di cui al comma precedente nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire (semplice o convenzionato) in cui l'edificabilità non sia normata ad indice, ma con SL assegnata ad una certa superficie fondiaria minima.

L'utilizzo dell'eventuale capacità edificatoria attribuita a fasce di rispetto nelle aree edificabili contermini e della medesima proprietà non costituisce trasferimento di capacità

edificatoria, in quanto la capacità edificatoria si intende attribuita all'intero insieme di aree contermini della stessa proprietà omogeneamente classificate dalle tavole C.1.n del PdR.

Ai sensi del comma 2 bis art.2643 del Codice Civile (introdotto dal comma 3 art 5 del DL 13.05.2011, n.70, con modificazioni, dalla legge 106/2011) si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione sui registri immobiliari, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente articolo.

Art. 7 - Dotazione di parcheggi di cui all'art.41-sexies della legge 1150/1942

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione devono essere assicurati, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento ai diversi usi. Lo stesso dicasi nei casi Demolizione con ricostruzione o di Ristrutturazione edilizia comportante il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare verso destinazioni residenziali o commerciali, fatta salva la verifica della dotazione esistente.

Usi	Dotazione parcheggi
Uso residenziale	30% di SL con un minimo di mq. 12,50 per ogni unità immobiliare principale (dimensioni minime del posto auto 2,50x5,00 m). Sono fatte salve eventuali eccezioni o esclusioni normate dalle presenti Norme o dalle Norme dei Nuclei di Antica Formazione
Uso produttivo	30% SL di cui il 50% esterno alla recinzione
Uso produttivo, insediamenti esistenti (sulla sola SLP in ampliamento *)	30 % SL di cui il 50% esterno alla recinzione
Uso terziario	30% SL
Uso commerciale – medie strutture	50% SL
Uso commerciale – grandi strutture	50% SL
Esercizi di vicinato (eccetto il caso di insediamento, anche con cambio d'uso, di esercizi di vicinato in edifici esistenti)	30% SL
Attività private per Usi di interesse comune	30% SL
Altri usi	30% di SL negli altri casi

* fatto salvo il rispetto delle dotazioni già esistenti.

Nel calcolo della dotazione di parcheggi privati di cui alla precedente tabella sono computati anche gli spazi di manovra che non eccedano il 50% della superficie dei posti auto effettivamente ricavati (dimensione minima posto auto 2,50 x 5,00 m).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assicurare la dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio nelle quantità di cui alla tabella, le aree a parcheggio sono monetizzabili, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente in materia di abitabilità dei sottotetti.

La monetizzazione dovrà interessare una superficie minima pari ad un posto auto.

Le sale d'intrattenimento di cui agli ex artt.86 e 88 del TULPS devono assicurare le dotazioni di aree per la sosta e il parcheggio nella misura definita dalla delibera del Consiglio Comunale, 25 novembre 2009, n.77 come modificata dalla delibera 20 dicembre 2010, n.84.

Sono fatte salve le indicazioni riguardanti le dotazioni di parcheggi di cui ai regolamenti comunali per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alla delibera del Consiglio Comunale n°65 del 9 novembre 2010.

Art. 8 - Modalità di attuazione del PGT

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole si attuano a mezzo di:

- 1) interventi edilizi diretti, soggetti a semplice titolo abilitativo (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente previsto dalla legislazione vigente), ad eccezione che negli ambiti soggetti a permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo specificatamente individuati dalla cartografia del PGT o dalle presenti norme. Negli ambiti soggetti a intervento edilizio diretto è sempre ammesso il ricorso, su iniziativa dei privati, alla pianificazione attuativa o al Permesso di Costruire convenzionato.
- 2) Permesso di Costruire Convenzionato (di cui al comma 2 art.10 della LR 12/05 e all'art. 28 bis DPR 380) laddove espressamente previsto dalla cartografia del Piano delle Regole o dalle presenti norme.
- 3) Pianificazione attuativa (con gli strumenti previsti dalla normativa vigente) laddove espressamente previsto dalla cartografia del PGT o dalle presenti norme. Tra gli strumenti previsti dalla normativa vigente, a titolo esemplificativo ma non esaustivo si elencano:
 - piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;

- piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
 - piani di lottizzazione;
 - piani di recupero di cui alla legge 457/78;
 - piani per gli insediamenti produttivi di cui alla legge 865/71;
 - programmi integrati di intervento di cui all'art.87 e ss della legge regionale 12/2005;
- 4) ogni altro strumento attuativo previsto dalla legislazione regionale o nazionale vigente, laddove applicabile in rapporto alla disciplina urbanistica del PGT o secondo le specifiche modalità ammesse, in alternativa, dalla legge.

CAPO II – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 9 - Definizioni per l'applicazione delle norme del PGT (Indici urbanistici ed edilizi)

9.1 - Definizioni uniformi

Per l'applicazione della disciplina urbanistica del PGT si applicano le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo approvate con DGR 695 del 24 ottobre 2018 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – da recepirsi nel Regolamento Edilizio Comunale e allegate alle presenti norme (Allegato A).

Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante di PGT.

9.2 - Ulteriori definizioni per l'applicazione delle norme del PGT

1. Sva - superficie verde alberata (mq)

E' quella parte della superficie fondiaria che dovrà essere alberata con essenze arboree autoctone o naturalizzate.

Tale superficie deve essere permeabile naturalmente in modo profondo, ovvero non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o impermeabilizzazione del terreno anche parziale.

2. Da (%) - Densità arborea

E' il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

3. Limiti di distanza tra i fabbricati, distanza dalle strade, distanza dai confini

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m. Nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile sono ammesse distanze inferiori nel caso si tratti di fabbricati accessori e autorimesse.

E' possibile la realizzazione di autorimesse, ~~o~~ fabbricati ~~manufatti~~ accessori con altezza interna netta non superiore a mt. 2,50 sul confine di proprietà qualora detta realizzazione comporti sul fronte confinante un corpo di fabbrica la cui altezza, misurata all'estradosso della copertura, sia pari o inferiore a mt. 3,00. [Per le cabine di impianti di servizi pubblici di rete sono ammesse altezze superiori se derivanti dall'applicazione di norme di corretta esecuzione.](#)

UTC

La deroga delle distanze dei fabbricati non accessori dai confini è ammessa solo in presenza di convenzione tra le parti

La distanza tra fabbricati è disciplinata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

I fabbricati accessori, compreso le autorimesse, potranno essere realizzati o in aderenza o ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dai fabbricati esistenti

La distanza dalle strade, all'esterno del centro abitato come individuato dal Codice della strada e dal relativo Regolamento di attuazione, è disciplinata dalle predette norme. All'interno del Centro abitato, come sopra definito, la distanza minima è pari a mt. 5,00 dal ciglio stradale fatti salvi ~~gli edifici~~ fabbricati accessori e le autorimesse che possono avere distanze diverse regolate da apposite convenzioni da stipularsi previo parere della Giunta Comunale sentita la Polizia Locale. Sono fatte salve distanze inferiori fissate dalle presenti norme o dalle tavole grafiche del PGT o gli allineamenti esistenti regolarmente assentiti a distanza inferiore.

4. Piccoli manufatti realizzabili in esubero rispetto agli indici di Piano

All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT individuate dalle tavole C.1.n del PdR nonchè negli ambiti agricoli ove insistono attività non agricole (residenza isolata in ambito agricolo) sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonchè all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:

- i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente gli 4 mq;
- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati

condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;

- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;
- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);
- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;
- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;
- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq.

Trova applicazione la regolamentazione generale sulle distanze di cui al precedente punto 3.

Art. 10 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue.

1. Uso residenziale

Residenza

2. Usi complementari alla residenza

Usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato

Usi terziari

Usi d'interesse comune

3. Usi produttivi

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

4. Usi complementari al produttivo

- Residenza di servizio (con una slp fino a 95 mq per gli insediamenti destinati ad usi produttivi con slp <1000 mq, e con una slp fino a 200 mq per gli insediamenti destinati ad

usi produttivi con slp > a 1000 mq).

- Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo.
- Servizi aziendali ed interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Esercizi di vicinato, anche relativi ad attività di vendita di merci ingombranti a superficie ragguagliata
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.);
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)
- Foresterie aziendali con un limite di mq. 150 di SL per insediamenti produttivi sino a mq. 5.000 di superficie fondiaria e di mq. 300 di SL per insediamenti produttivi oltre i mq. 5.000 di superficie fondiaria.

5. Usi commerciali

- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)

6. Usi complementari al commerciale

- Residenza di servizio (massimo 150 mq di SL per ogni attività commerciale)
- Magazzini e depositi
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici
- Attrezzature ricettive
- Usi di interesse comune

7. Usi terziari

- Attività economiche per l'erogazione di servizi alla persona o alle attività produttive;
- Artigianato di servizio
- Bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici
- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive

- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Banche
- Attrezzature ricettive
- Residenze collettive

8. Usi complementari al terziario

- Residenza di servizio per il solo personale di custodia, nel limite massimo di 150 mq di SL
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Usi di interesse comune

9. Usi agricoli e compatibili

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli, derivanti da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc) o gli ulteriori usi eventualmente ammessi all'articolo 22 delle presenti norme.

10. Usi di interesse comune

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Servizi religiosi

11. Usi tecnologici

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. E' fatta salva l'autocertificazione nelle forme previste dalla legislazione vigente.

Art. 11 - Tessuto urbano consolidato.

Le Tavole C.1.n del Piano delle Regole individuano gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Dal tessuto urbano consolidato sono esclusi gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero del Documento di Piano..

Negli ambiti del Tessuto urbano Consolidato le trasformazioni sono finalizzate al completamento delle capacità edificatorie, nonché alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti e la riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato la disciplina del Piano delle regole, oltre regolare gli interventi ammissibili per gli ambiti di Rigenerazione, può dettare specifiche discipline da attuarsi con Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 12 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Le tavole C.1.n del PdR individuano i Nuclei di antica Formazione e gli altri edifici di interesse storico testimoniale posti al loro esterno.

All'interno dei Nuclei di Antica Formazione si applica la disciplina di dettaglio dettata, con l'ausilio delle tavole C.3.n (scala 1/1.000), e dei fascicoli PDR.2.0 - "Norme di attuazione dei Nuclei di antica Formazione" e PDR 2.1 - "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)" che costituiscono parte integrante e sostanziale delle

presenti norme di attuazione.

Art. 13 - Edifici di interesse storico testimoniale esterni ai Nuclei di Antica Formazione

Le tavole C.1.n del PdR individuano, all'esterno dei Nuclei di Antica Formazione, ulteriori edifici di valore storico testimoniale. Ai fini della salvaguardia del loro valore testimoniale, per essi si applica la disciplina urbanistica dettata per i NAF dai fascicoli PDR.2.0 - "Norme di attuazione dei Nuclei di antica Formazione" e PDR 2.1 - "Repertorio degli interventi edilizi ammessi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)".

La destinazione d'uso ammessa è quella che deriva dalla classificazione dell'ambito in cui il singolo edificio di interesse storico testimoniale risulta inserito.

Art. 14 - Disciplina urbanistica degli Ambiti di Rigenerazione

Il Documento di Piano individua, ai sensi della lettera e quinquies) c.2 art.8 l.r. 12/05 gli ambiti ove attivare politiche di rigenerazione urbana, demandandone la disciplina urbanistica al Piano delle regole.

La disciplina degli interventi ammessi in tali ambiti è dettata dal Fascicolo PDR 1.1 - *Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione* - che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione.

Per quanto lì non disciplinato in via generale, si applicano i contenuti generali delle presenti norme.

Art. 15 - Ambiti residenziali

All'interno del tessuto urbano consolidato sono individuate, con riferimento alle densità edilizie esistenti e alle funzioni ammesse, tre subzone residenziali.

15.1 Zone prevalentemente residenziali intensive

Indici e parametri

Indice di edificabilità fondiaria: SL non superiore a 0,6mq/mq.

Sono comunque fatti salvi i volumi e le SL esistenti alla data di adozione del PGT.

Altezza: non superiore a 5 piani fuori terra. Compreso l'eventuale piano terreno con

destinazione piloty o ricovero autoveicoli

Indice di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 5%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1), 2) e 8) dell'art.10 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.10, nonché, in ogni caso, le attività insalubri di prima classe.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

15.2 Zone residenziali semi intensive

Indici e parametri

Indice di edificabilità fondiaria: SL non superiore a 0,4 mq/mq.

Sono comunque fatti salvi i volumi esistenti alla data di adozione del PGT. E' in ogni caso ammesso l'ampliamento una tantum in misura non superiore ad una SL pari a 20 mq.

Altezza: non superiore a 4 piani fuori terra compreso l'eventuale piano terreno con destinazione piloty o ricovero autoveicoli

Indice di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) dell'art.10. Gli usi di cui al punto 2) e punto 8) dell'art.10 sono ammessi fino al 40% delle SL esistenti o ammesse. Sono vietati gli altri usi di cui all'art.10, nonché, in ogni caso, le attività insalubri di prima classe.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

15.3 Zone prevalentemente residenziali estensive

Indici e parametri

Indice di edificabilità fondiaria: SL non superiore a 0,3 mq/mq.

Sono comunque fatti salvi i volumi esistenti alla data di adozione del PGT. E' in ogni caso ammesso l'ampliamento una tantum in misura non superiore ad una SL pari a 20 mq.

Altezza: non superiore a 3 piani fuori terra compreso l'eventuale piano terreno con destinazione piloty o ricovero autoveicoli

Indice di copertura: non superiore al 50%.

Densità arborea: non inferiore al 15%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1), 2) e 8) dell'art.10 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.10 nonché, in ogni caso, le attività insalubri di prima classe.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire) o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Le tavole C.1.n del Piano delle Regole individuano, con apposita grafia, la porzione dell'ex AT19 oggetto di stralcio, per l'attuazione separata e autonoma, dal Piano Attuativo a suo tempo approvato per l'attuazione parziale dello stesso AT19. Per tale porzione continuano a valere le capacità insediative e le altre obbligazioni pubbliche dettate dal PGT previgente per l'originario AT19. L'attuazione pertanto avverrà con Permesso di Costruire Convenzionato che regolerà le modalità di cessione e attuazione delle aree pubbliche di competenza (con facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiederne la monetizzazione parziale o integrale) nonché le modalità di compartecipazione, pro quota, delle opere di urbanizzazione realizzate dal limitrofo PA e da utilizzarsi al servizio di tale porzione.

15.4 Prescrizioni particolari per il Tessuto urbano consolidato –Zone residenziali

- a) *dotazioni di servizi.* L'utilizzo della capacità edificatorie delle aree segnalate con apposita grafia nelle Tavole è subordinata alla realizzazione a titolo gratuito delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indicate nel Piano dei servizi e ricomprese nella grafia di cui sopra.
- b) *aree ex demanio comunale.* La disciplina urbanistica delle aree segnalate con apposita grafia nelle Tavole è quella risultante al momento della loro alienazione da parte dell'Amministrazione comunale.
- c) *area via Colli.* La capacità edificatoria dell'area individuata nelle tavole con apposita grafia è pari a 760 mq di SL. comprensiva dei volumi esistenti. L'ambito è perequato. Le nuove costruzioni dovranno essere il più possibile addossate alle abitazioni esistenti. Per quanto non diversamente specificato valgono i parametri urbanistici ed edilizi delle zone residenziali

semi-intensive.

d) *usi produttivi esistenti*. Gli usi produttivi esistenti nelle zone residenziali alla data di adozione del PGT sono fatti salvi, ed è altresì possibile il loro ampliamento “una tantum” fino ad una SL pari a 30 mq, anche in deroga agli indici edificatori ed urbanistici di zona.

Art. 16 - Giardini e ville di interesse paesistico

Sono gli ambiti in cui è significativo, dal punto di vista della qualificazione paesaggistica e ambientale del tessuto urbano consolidato, il valore morfo-tipologico e il linguaggio architettonico degli edifici esistenti e, laddove presenti, i valori di rapporto tra edificato e aree pertinenziali sistemate a parco o a giardino.

In linea generale gli interventi edilizi relativi agli edifici ivi presenti sono soggetti, oltre a quanto specificato dal presente articolo, alla disciplina generale dettata per i NAF (*fascicolo PDR 2.0 - Norme di attuazione dei Nuclei di Antica Formazione*), previo riconoscimento dei caratteri degli edifici secondo le modalità indicate dal capitolo 3 del fascicolo PDR 2.1 “Repertorio degli interventi edilizi nei Nuclei di antica Formazione”.

I progetti di ristrutturazione edilizia o di ampliamento “una tantum” dovranno ricomprendere tutte le aree pertinenziali classificate come “Giardini e ville di interesse paesistico”, opportunamente rilevate e descritte dal punto di vista vegetazionale. Il progetto, inoltre, dovrà essere accompagnato da una relazione agronomica relativa alle essenze arboree ed arbustive presenti, al loro stato di salute ed eventualmente rispetto al carattere monumentale da esse rivestito.

Gli interventi sugli edifici principali o per su quelli accessori dovranno rispettare i caratteri vegetazionali presenti. Nel caso in cui occorresse procedere forzatamente all’eliminazione di essenze arboree o arbustive originarie il progetto di intervento dovrà prevedere le necessarie opere di ripristino vegetazionale e/o di compensazione ambientale da realizzare internamente all’ambito.

E’ sempre ammessa la realizzazione di posti auto in nuovi edifici accessori, nel limite di 1 mq di SL ogni 3,35 mq di SL esistente o realizzabile quale ampliamento “una tantum”.

E’ vietata l’installazione in copertura di pannelli solari per la produzione di acqua calda con accumulo superiore.

Indici e parametri

Indice di edificabilità fondiaria: è fatto salvo l’indice di edificazione esistente (alla data di

adozione del primo PGT), ulteriormente incrementato di 0,03 mq/mq, con il limite massimo di 100 mq di SL, a prescindere dall'edificazione esistente.

Laddove siano classificate come Giardini e ville di interesse paesistico aree libere da edificazione, è sempre ammessa l'edificazione minima di 100 mq di SL, in unica unità immobiliare, a prescindere dagli indici di cui al precedente comma.

OSS.31

Ai fini dell'applicazione dei due precedenti commi:

- saranno considerati i mappali esistenti (edificati o non) alla data di adozione del 1° PGT (7 settembre 2011), considerando unitariamente l'eventuale insieme di mappali contermini intestati a medesima proprietà alla data stessa data;
- saranno considerate aree libere quelle di cui al precedente capolinea in cui non erano presenti edifici alla stessa data di adozione del 1° PGT (7 settembre 2011).

Inoltre sono comunque sempre ammessi ampliamenti una tantum fino al 10% della SL esistente alla data di adozione del primo PGT, con la quantità minima di 20 mq di SL comunque sempre ammessa. Gli ampliamenti da realizzarsi in aderenza ai fabbricati esistenti o costituenti nuovi corpi di fabbrica sono comunque subordinati alla conservazione e valorizzazione degli edifici e dei giardini esistenti.

Altezza: quella esistente alla data di adozione del PGT o non oltre 8,00 m per gli edifici da realizzare in aree libere da edificazione.

OSS.31

Rapporto di copertura: quello esistente alla data di adozione del PGT, fatti salvi gli ampliamenti o le nuove costruzioni ammesse.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 10 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 10 nonché, in ogni caso, le attività insalubri di prima classe.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Art. 17 - Recupero a uso abitativo dei sottotetti

Il recupero a uso abitativo dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, è ammesso in tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le zone produttive e per gli edifici esistenti rientranti nella classe di fattibilità geologica 4 di cui alla *Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*. Nei Nuclei di Antica Formazione il recupero a uso

abitativo dei sottotetti è ammesso nei limiti e con le modalità indicate dalle norme di dettaglio dei NAF (elaborato PDR 2.0). Il recupero dei sottotetti non è mai ammesso per gli edifici a copertura piana. I sottotetti recuperati a uso abitativo non potranno mai avere copertura piana.

Art. 18 - Ambiti produttivi

18.1 - Disciplina generale

All'interno del tessuto urbano consolidato le tavole C.1.n del PdR individuano le aree produttive, per le quali si conferma la destinazione produttiva e nelle quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare gli usi produttivi e complementari e gli usi terziari e complementari.

a) Indici e parametri per gli usi produttivi manifatturieri

Indice di edificabilità fondiaria: non superiore a 0,8 mq/mq. Per gli usi esistenti alla data di adozione del PGT è comunque ammesso un ampliamento "una tantum" fino ad una SL pari a 30 mq, anche in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici di zona.

Altezza: non superiore a m.15, fatti salvi impianti di carattere particolare.

Indice di copertura: non superiore al 70%.

Densità arborea: non inferiore al 5%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 3) e 4) dell'art.10 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.10.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Ad eccezione degli ambiti già oggetto di Piano Attuativo vigente all'atto dell'approvazione della Variante Generale al PGT, l'insediamento di attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, se incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, sono insediabili solo previa approvazione di piano attuativo che verifichi la compatibilità degli impatti generati rispetto al contesto territoriale in cui l'attività si inserisce.

REG

b) Indici e parametri per gli usi terziari

Indice di edificabilità fondiaria: SL non superiore a 0,6 mq/mq

Altezza: non superiore a 5 piani fuori terra compreso l'eventuale piano terreno con destinazione piloty o ricovero autoveicoli

Indice di copertura: non superiore al 50%.

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art. 10 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.10.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

18.2 - Disciplina speciale dell'ambito produttivo PCC1

Le tavole C.1.n del PdR individuano, con apposita perimetrazione, l'ambito produttivo PCC1. All'area non edificata sono attribuite le capacità edificatorie degli ambiti produttivi di cui al precedente punto 18.1, da considerarsi aggiuntive rispetto alle capacità edificatorie residue (se presenti) della porzione già edificata.

Il Permesso di Costruire Convenzionato avrà come oggetto il reperimento (lungo strada o in struttura edificata interna all'area libera) di una quantità di parcheggi pubblici non inferiore a 300 mq (ivi compresi gli eventuali spazi di manovra). Laddove non direttamente accessibili dalla strada, la Convenzione dovrà prevedere anche le modalità di accesso pubblico a tali parcheggi.

18.3 - Disciplina speciale per le Zone produttive esistenti interne agli Ambiti a prevalente valenza paesistica del PTC del Parco Adda Nord

Le tavole C.1.n del PdR individuano, con apposita simbologia, le Zone produttive esistenti interne agli Ambiti a prevalente valenza paesistica del PTC del Parco Adda Nord.

Gli insediamenti esistenti erano preesistenti all'approvazione del PTCP del Parco Regionale Adda Nord e la loro attribuzione agli ambiti a prevalenza paesistica del PTC del Parco appare impropria. Data la prevalenza delle norme del PTC del Parco si applicano comunque le disposizioni della norma del PTC. All'eventuale correzione del PTC del parco potranno applicarsi in automatico, senza necessità di Variante al PGT, le norme generali degli ambiti

produttivi.

18.4 – Disciplina speciale per la Zona produttiva già oggetto del PII denominato “ex Celca” approvato con deliberazione del CC n. 9 del 4 novembre 2008.

Oss.15

Le tavole C.1.n del PdR individuano con apposita perimetrazione l'ambito produttivo attestato su Corso Europa in cui è vigente il PII approvato con deliberazione di CC n.9 del 4 novembre 2008. Per tale ambito è ammesso, quale alternativa all'attuazione di quanto già previsto dal PII vigente, l'insediamento tramite Permesso di Costruire Convenzionato (anche nella forma di più Permessi di Costruire convenzionati) di attività commerciali di MSV fino ad un massimo di mq 1.500 di SV e di mq 2.500 di SL, anche con possibilità di insediamento di pubblici esercizi di somministrazione (o altre attività paracommerciali). Tale alternativa è attuabile solo previo inoltro, da parte degli attuatori, di richiesta di revoca del PII vigente, che dichiari anche l'esplicito impegno da parte degli attuatori a fare salvi i contenuti a carattere patrimoniale già previsti dall'art. 2 della Convenzione vigente (importi versati a titolo di monetizzazione delle aree), con esplicita rinuncia alla richiesta di restituzione delle cifre ivi indicate. Tale richiesta deve anche contenere l'impegno alla cessione gratuita e anticipata, se necessaria prima del nuovo convenzionamento da sottoscrivere (PdC convenzionati), delle aree necessarie alla realizzazione delle opere viarie di sottopasso della linea ferroviaria indicate dalle tavole C.1.n

Nel caso di attuazione con Permessi di Costruire Convenzionati separati dovrà essere verificata la capacità insediativa progressivamente insediata sino al limite massimo di capacità edificatoria stabilita dal presente articolo. Inoltre, laddove non già intervenuta la cessione bonaria delle aree necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario, il primo Permesso di Costruire Convenzionato costituirà l'atto di cessione gratuita delle stesse.

Nel caso di attivazione dell'alternativa qui indicata non trova quindi applicazione il successivo art. 28.5.

Art. 19 - Ambiti commerciali

19.1 – Disciplina generale

All'interno del tessuto urbano consolidato le tavole C.1.n del PdR individuano gli ambiti commerciali nei quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare gli usi commerciali e gli usi complementari al commerciale di cui all'art.10, limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, con esclusione delle grandi strutture di

vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, e degli altri usi di cui all'art. 10.

La possibilità di insediare negli ambiti commerciali medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 mq è subordinata alle verifiche e alle procedure di cui al comma 6 dell'art.37 del PTCP.

Indici e parametri

Indice di edificabilità fondiaria: non superiore all'esistente alla data di adozione del primo PGT, con un incremento massimo pari al 20% della SL esistente.

Altezza: non superiore a 10 m.

Indice di copertura: non superiore al 50%.

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni particolari

Le medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione del primo PGT con diversa disciplina urbanistica sono comunque fatte salve.

19.2 - Disciplina speciale per l'ambito commerciale PCC2

Le tavola C.1.n del PdR individuano, con apposita perimetrazione, l'ambito commerciale PCC2. Per esso è ammesso esclusivamente l'insediamento di attività di somministrazione alimenti e bevande, anche nella forma della ristorazione, restando escluso l'insediamento di MSV superiori a 400 mq di SV.

L'edificazione, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, potrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e indici:

Indice di edificabilità fondiaria: SL non superiore a 0,4 mq/mq

Altezza: non superiore a 2 piani fuori terra;

Indice di copertura: non superiore al 35%.

Densità arborea: non inferiore al 10% (da realizzarsi lungo i bordi della superficie fondiaria rivolti verso le aree rurali limitrofe).

Il Permesso di Costruire convenzionato dovrà disciplinare, oltre al reperimento (o la relativa monetizzazione) delle aree per servizi pubblici derivanti dall'attività da insediare, la realizzazione a carico dell'operatore della rotatoria ricompresa all'interno del perimetro

dell'ambito, per la quale resta comunque in facoltà al Comune di procedere autonomamente. In tale ultimo caso, il PdC Convenzionato prevederà il conguaglio economico delle spese sostenute dal Comune per la sua realizzazione.

Art. 20 - Aree per impianti tecnologici

La tavola del Piano dei Servizi individua le aree destinate all'insediamento degli impianti tecnologici.

In tali aree sono ammessi gli usi tecnologici di cui al punto 11) dell'art. 10 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 10.

Con apposita simbologia le tavole C.1.n del Piano delle Regole individuano le Aree del patrimonio disponibile del Comune per la realizzazione degli impianti. Tali aree, di proprietà comunale possono essere alienate o locate dal Comune per la realizzazione di impianti.

Art. 21 – Viabilità e mobilità

Le Tavole individuano le aree destinate o da destinare alla viabilità di ogni livello e tipologia e ai percorsi ciclopedonali.

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla viabilità, alla rete ferroviaria e ai percorsi ciclopedonali.

CAPO III – SISTEMA RURALE

Art. 22 – Sistema Rurale

Le tavole C.1.n del PdR individuano gli ambiti agricoli d'interesse strategico, gli ambiti agricoli a prevalente valenza paesistica e le aree agricole di livello comunale che, nell'insieme, partecipano a definire il sistema rurale locale. Sono inoltre individuate specifiche aree interne al sistema urbano che per la collocazione, valore paesistico ambientale o contributo alla difesa del suolo devono essere nello stato di fatto naturale

Le aree del sistema rurale oltre a consentire il mantenimento e la qualificazione delle attività agricole concorrono alla tutela e alla valorizzazione paesistico ambientale del territorio.

22.1 - Aree agricole – Classificazione, ruolo e finalità

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura tutte quelle appartenenti al Sistema Rurale destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.

Esse ricomprendono al loro interno le aree volte alla conduzione agricola (aree a pascolo, a prato, a colture foraggere e agricole in genere, incolti, ambiti delle infrastrutture e delle attrezzature agrarie), le zone boscate, le aree ad uso civico, e ogni altra area classificata come appartenente al Sistema Rurale dal presente PGT.

Anche al fine di articolare specifici aspetti normativi, rispetto al ruolo che esse assumono nel contesto paesistico/ambientale rurale il Piano delle regole individua e classifica le seguenti aree agricole:

- *ambiti agricoli di interesse strategico*, corrispondenti a quelli individuati dal PTCP;
- *ambiti agricoli dei versanti pedocollinari*, corrispondenti a quelli individuati per la continuità della rete verde dal PTCP, perlopiù collocati nella zona a valle della direttrice di via Laurenziana/via Toti e sino alla direttrice di fondovalle di Corso Europa;
- *ambiti agricoli di interesse paesistico dei versanti di sommità*, perlopiù interessati dal sistema boschivo e silvo-pastorale;
- *altre aree agricole perirubane*, perlopiù collocate ai margini dei nuclei edificati;
- *aree del sistema agricolo forestale del Parco Regionale Adda Nord*;

- *aree urbane di valenza ambientale*, interne all'urbano che per la loro conformazione, collocazione o per il loro valore ambientale devono essere mantenute nello stato di fatto naturale, essendo ammessi interventi solo per la difesa del suolo o la qualificazione ambientale.

Per le aree del sistema agricolo forestale **ricomprese nel Parco regionale Adda Nord** trovano prioritaria e prevalente applicazione le norme di cui all'art.21 – Zona di interesse naturalistico/paesistico – e art. 22 – Zona agricola – del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale (L.r.13/94 e s.m.i.) e le eventuali norme o disposizioni dell'eventuale Piano di Gestione del SIC IT2030004 Lago di Olginate, a cui si rinvia espressamente.

In via generale, comunque, il PGT tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica e perseguendo i seguenti obiettivi:

- salvaguardia degli elementi di naturalità e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale, quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- salvaguardia della continuità e dell'integrità degli spazi aperti del sistema rurale, con la limitazione dell'edificazione per fini antropici e la regolazione dell'edificazione rurale, volta al riuso e al recupero del patrimonio edilizio esistente o, laddove ciò non sia possibile per esigenze della produzione rurale, perseguendo la localizzazione delle nuove strutture agrarie in prossimità di quelle esistenti;
- salvaguardia degli elementi morfologici del paesaggio agrario (terrazzamenti e sistemazioni del suolo appartenenti alla cultura materiale locale, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide, colture identitarie e ad alto capitale sociale, ecc...). La modifica di tali elementi è ammessa esclusivamente ai fini colturali purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione;
- la conservazione e la qualificazione paesaggistica delle strade interpoderali e dei sentieri e delle percorrenze di montagna, anche attraverso il loro utilizzo ciclopedonale o escursionistico per la fruizione del sistema ambientale;
- inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di

intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per i singoli ambiti agricoli:

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, zone umide, ecc...
- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- obbligo di conservare le strade interpoderali, la viabilità agrosilvopastorale o gli altri elementi di percorrenza storica (anche sentieristica) o consolidata del sistema rurale;
- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni della condizione preesistente solo per specifiche esigenze colturali o che si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico, nonché per salvaguardare percorrenze interpoderali, per ricostituirne la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà. In tutti i casi di eventuale modifica della conformazione geomorfologica si dovrà operare, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche tradizionali o della bioingegneria, con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 *"Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"*.

22.2 - Valenza paesistica e ambientale delle aree agricole.

22.2.1 - Generalità

Le aree agricole del territorio comunale rivestono molteplici ruoli di carattere paesaggistico e ambientale.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e ottenuta oltre che dalle presenti norme anche per il tramite di specifiche normative, quali ad esempio la tutela dei boschi derivante dai PIF (della Comunità Montana Valli della valle San Martino o del Parco regionale Adda Nord, laddove approvati) e dai vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004, nonché dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

La tutela dei caratteri ambientali sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di rete Ecologica regionale (RER);
- dalle norme di pianificazione e gestione delle aree a più alta naturalità (Parco Regionale

Adda Nord ed eventuali disposizioni dettate per la gestione del SIC IT2030004 Lago di Olginate, ecc...)

- dalle normative di settore afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;

22.2.2 - Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia del sistema rurale e ambientale, il PGT ne tutela l'integrità e la continuità, salvaguardando, altresì, gli elementi di connessione ambientale esistenti e di quelli individuati dal progetto di Rete Ecologica Comunale.

In linea generale, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e/o infrastrutturazione del sistema rurale e ambientale non devono indurre nuovi e maggiori gradi di frammentazione degli spazi aperti e non edificati del sistema rurale e ambientale.

A tal fine l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) i nuovi edifici rurali o gli ampliamenti di edifici di aziende rurali che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati all'interno dell'area che circonda gli insediamenti agrari esistenti, appositamente individuata dalle Tavole C.1.n del PdR – *Insediamenti delle aziende agricole esistenti*. L'edificazione all'esterno di tale area potrà essere concessa solo:

1. nel caso in cui sia insufficiente l'area che circonda gli insediamenti esistenti in rapporto alle esigenze della produzione agricola e dei nuovi edifici o degli ampliamenti ad esse connessi. In tal caso i nuovi edifici o gli ampliamenti potranno essere realizzati solo in adiacenza al suo perimetro dell'area che circonda gli insediamenti esistenti;
2. nel caso in cui sia inderogabile la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto all'attuale area di insediamento.

In entrambi i casi di cui ai punti precedenti, la necessità di realizzare i nuovi edifici (escluso gli ampliamenti) dovrà essere dimostrata da una relazione agronomica asseverata che argomenti circa l'inderogabilità delle soluzioni proposte in termini di localizzazione, comprensiva della valutazione delle eventuali alternative di localizzazione disponibili per l'azienda agraria.

- b) i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate, con proprie strutture, alla

data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per l'imprenditore agricolo (fatte salve le residenze per i dipendenti) non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

- c) in ogni caso, in virtù degli obiettivi di sostenibilità del sistema rurale e ambientale delineati dal PGT, eccetto le aree che circoscrivono insediamenti agrari già insediati alla data di adozione della variante, non è mai ammessa l'edificazione di nuovi edifici di cui alla precedente lettera b) nelle aree agricole ricomprese nel perimetro del Parco Adda Nord (di cui all'art. 21 e 22 delle Norme di attuazione del PTC del Parco). Per le aree agricole interne al Parco Agricolo Adda Nord trovano inoltre applicazione le disposizioni di cui agli articoli 22 e 34 delle NdA del PTC del Parco Regionale.

Ai fini della tutela e della valorizzazione paesistica del sistema rurale e ambientale, le nuove costruzioni, laddove ammissibili, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);
- b) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con il Repertorio per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria;
- c) gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);
- e) in ogni caso:
 - i rivestimenti esterni, in termini di materiali e colorazione, degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale. Laddove non realizzati in pietra con modalità tradizionali, essi dovranno essere realizzati con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli

- interventi ammessi nel Centro Storico o, qualora approvato, del Piano del Colore;
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 2,00 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;
 - i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc...) o marsigliesi. Nelle aree montane o collinari sono ammesse coperture in pietra secondo la tipologia costruttiva tradizionale della montagna;
 - i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o cementizie o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;
 - la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono essere rispettate, per quanto possibile, anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Ad eccezione degli equini, le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m.

Le stesse disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici, ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.

E' ammessa la deroga alle disposizioni di cui ai precedenti due commi nel caso di insediamenti esistenti collocati in ambiti collinari o montani.

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonchè dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree agricole resta di norma vietata. Essa è ammessa solo a delimitazione dei comparti di insediamento delle aziende agricole esistenti alla data di adozione della variante generale, nonchè a delimitazione delle proprietà afferenti ad edifici isolati non agricoli preesistenti, con le seguenti limitazioni:

- nella misura massima di 1,5 volte l'area che circonda gli insediamenti agricoli

esistenti;

- nella misura massima di 5 volte la superficie coperta dell'edificio per gli edifici isolati extragricoli, fatto salvo che si collochino negli ambiti agricoli per la continuità della Rete Verde .

Laddove si tratti di ambiti agricoli strategici per la continuità della Rete Ecologica o ambiti agricoli per la continuità della Rete Verde, indicati dalla tavola A.3.2 del DdP, così come recepita dal Piano dei Servizi, la possibilità di realizzare recinzioni di cui al precedente comma è subordinata al mantenimento di sufficienti gradi di permeabilità ecologica del contesto, nonché della percorribilità lungo direttrici (della viabilità agrosilvopastorale o dei sentieri) preesistenti.

Le recinzioni di cui ai precedenti 2 commi dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonché di corretto inserimento paesistico, le recinzioni dovranno comunque essere realizzate con un franco libero dal terreno di almeno 30 cm e la distanza dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali o agrosilvopastorali o dai sentieri preesistenti deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o dal ciglio della strada interpoderale o agrosilvopastorale, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo, dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti. Anche in questi casi è prescritto un franco libero dal terreno di almeno 30 cm, salvo che la perizia agronomica asseverata di cui sopra dimostri il rischio di danni alle piantagioni o alle colture da parte della

fauna. Nel caso di realizzazione di tali recinzioni in corrispondenza di terrazzamenti, le stesse dovranno essere mascherate da essenze arboree compatibili con l'orizzonte fitoclimatico del sistema ambientale in cui si inseriscono ;

- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;
- delimitazioni per allevamenti di elicicoltura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

Sono fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione della Variante generale al PGT.

Per le aree interne al Parco Regionale del Adda Nord, oltre alle norme più restrittive eventualmente dettate dalle presenti norme dovrà inoltre essere rispettato quanto prescritto dalle NdA del PTC del Parco.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:

- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopedonali) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Resta comunque obbligatorio il mantenimento e il recupero dei terrazzamenti, dei muri o delle recinzioni poste a contenimento del terreno ed esistenti alla data di adozione del PGT.

22.3 - Norme generali per l'edificazione nelle aree agricole

Gli interventi edilizi ammessi all'interno del sistema rurale e ambientale sono quelli indicati dal Titolo III della L.R. 12/2005, funzionali allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile.

Le nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola sono ammesse qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e se effettivamente connesse alla presenza di strutture produttive (quali, ad esempio, stalle, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc.) per lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola, secondo le modalità e i limiti eventualmente indicati dal presente Capo.

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agraria, anche se non contigui o situati in Comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della disciplina urbanistica (comma 6 art. 59 LR 12/05) nel caso in cui essa preveda il cambio di destinazione d'uso verso una funzione non agricola.

Oltre alle attività strettamente connesse alla produzione agricola sono ammesse, anche, le attività utili a sostenerne il reddito dell'imprenditore agricolo e a valorizzare la fruizione del sistema rurale, quali:

- le attività agrituristiche di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni;
- i parcheggi pertinenziali all'attività agricola o alla fruizione delle strutture agrituristiche di cui sopra;
- i parcheggi pubblici eventualmente individuati dal Piano dei Servizi per la fruizione del sistema rurale;
- le attrezzature leggere per la fruizione del sistema rurale e ambientale (piazzole di sosta, punti di ristoro), collocate negli insediamenti rurali esistenti o lungo la rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, costituita dalla viabilità interpoderale, dalla ciclopeditonalità o dalla sentieristica. A tal fine i percorsi di fruizione individuati dal PGT possono sempre essere dotati di fasce di verde di mitigazione o di attrezzature leggere per la fruizione.

Le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 150 mq.
- Per le attività di vendita di prodotti orto-frutticoli o florovivaistici valgono le seguenti disposizioni:
- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 150 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;

- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 250 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

Ad eccezione degli spazi di vendita interni alle serre, le quantità di cui ai due commi precedenti non sono cumulabili.

Per le attività di vendita di cui sopra è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura del 100% della superficie di vendita. Nel caso di spazi di vendita all'interno di serre, il reperimento dei parcheggi privati è ridotto al 50%.

Nel caso di serre fisse, dotate di fondazioni o altre parti in muratura, la costruzione è considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto dal comma 4 art. 59 LR 12/05 o quello eventualmente più restrittivo dettato dalle presenti norme per i fini della tutela paesistica di specifici ambiti.

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti edificatori o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017 o eventuali e ulteriori specifici limiti dettati dalle presenti norme per esigenze di salvaguardia della connessione ambientale.

In virtù del riconoscimento della pluralità di vocazioni proprie degli ambiti agricoli, non esclusivamente limitate alla produzione agricola, ma anche di natura ecologica, paesaggistica e di valorizzazione e tutela del sistema ambientale, le presenti norme dettano prescrizioni e indirizzi cui le attività presenti nel sistema rurale (agricole e non) devono conformarsi per un corretto rapporto con i caratteri rurali e naturali del territorio o per il corretto rapporto con il sistema edificato limitrofo.

22.4 - Prescrizioni speciali per i diversi ambiti delle aree agricole

Sono dettate le seguenti prescrizioni per i diversi ambiti agricoli individuati dalle tavole C.1.n del PdR:

22.4.1 -Ambiti agricoli dei versanti pedocollinari.

Tutti i fondi rurali ivi ricompresi partecipano, comunque, alla capacità edificatoria complessiva dell'azienda agraria interessata, ma la realizzazione fisica degli edifici e delle attrezzature dovrà avvenire:

- unicamente con interventi di ampliamento delle sedi aziendali già insediate alla data di adozione della Variante generale, all'interno o in adiacenza all'area che circoscrive

le strutture produttive esistenti, con un ampliamento di non oltre il 50% di tale superficie;

- nel caso di insediamento di nuove aziende agricole, l'insieme delle strutture produttive e delle relative aree che circoscrivono l'insediamento non potrà superare l'estensione di 2.000 mq e comunque non superare l'indice di copertura del 10% delle aree agricole di proprietà dell'azienda ricomprese nell'ambito del versante pedocollinare;
- negli ambiti agricoli strategici individuati dalle tavole C.1.n del PdR o nelle altre aree agricole periurbane, se per funzioni agricole non in contrasto con le attività residenziali;

Gli interventi di ampliamento (degli edifici esistenti, agricoli o extragricoli) o di nuova edificazione delle attività agricole dovranno essere accompagnati da un progetto di inserimento ambientale che individui gli opportuni elementi di mitigazione paesistica di carattere vegetazionale compatibile con l'orizzonte fitoclimatico.

Laddove per la conduzione dei boschi presenti si renda necessaria la realizzazione di strutture di deposito o lavorazione temporanea dei legnami, esse dovranno avere carattere esclusivamente occasionale e prevedere il ripristino dello stato dei luoghi sia dal punto di vista geomorfologico sia della copertura del suolo preesistente.

Sono vietati gli stoccaggi di materiali all'aperto, ad eccezione di quelli temporanei relativi al raccolto dei prodotti agricoli coltivati.

I depositi di materiali legnosi derivanti dall'attività silvo-colturale non aventi carattere meramente episodico e temporaneo, devono essere improntati al rispetto del contesto paesaggistico, non devono comportare la modifica della geomorfologia dei luoghi e laddove comportino l'utilizzo di spazi aperti gli stessi devono essere oggetto di interventi di mitigazione e inserimento paesistico attraverso la piantumazione di siepi ed alberi ad alto fusto lungo i perimetri delle aree interessate.

All'interno degli ambiti *agricoli dei versanti pedocollinari* è vietato introdurre nuovi allevamenti suinicoli ed avicunicoli, ad esclusione di quelli non intensivi destinati all'uso familiare e agriturismo, a basso impatto ambientale, con un numero massimo di suini di 10 capi.

22.4.2- Ambiti agricoli di interesse paesistico dei versanti di sommità.

Si applicano le disposizioni valide per gli ambiti agricoli dei versanti pedocollinari, fatte salve

le seguenti ulteriori specificazioni o limitazioni:

- nel caso di insediamento di nuove aziende agricole, l'insieme delle strutture produttive e delle relative aree che circoscrivono l'insediamento non potrà superare l'estensione di 1.000 mq e comunque non superare l'indice di copertura del 10% delle aree agricole di proprietà dell'azienda ricomprese nell'ambito del versante pedocollinare;
- non sono ammesse in ogni caso nuove recinzioni, ad eccezione di quelle ammesse per il contenimento degli animali, secondo le modalità generali o specifiche dettate dal presente articolo.

22.4.3 - Aree urbane di valenza ambientale.

Sono aree interne all'urbano che per la loro conformazione, collocazione o per il loro valore ambientale devono essere mantenute nello stato di fatto naturale, essendo ammessi interventi solo per la difesa del suolo o l'incremento della naturalità.

Per esse:

- è vietata l'edificazione anche ad uso agricolo, pur partecipando alla capacità edificatoria delle aziende agricole eventualmente proprietarie;
- è vietata la realizzazione di recinzioni;
- è prioritario il mantenimento dei manufatti di difesa del suolo presenti (terrazzamenti)
- è ammesso l'uso quale orto, anche da parte di figure giuridiche non afferenti all'agricoltore;
- è ammessa la forestazione a bosco urbano.

22.4.4 – Ambito agricolo speciale di “Villa Ceschina” - Centro di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà (C.R.A.S.) di cui al Decreto Regionale n° 3500 del 15/03/2021 della DG Agricoltura, Alimentazione e sistemi verdi di Regione Lombardia .

L'individuazione dell'ambito agricolo regolamentazione speciale effettuata dalle tavole C.1.n del PdR in prossimità di “Villa Ceschina” è funzionale allo svolgimento delle attività del Centro di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà (C.R.A.S. - l.r. 26 del 16/08/1993 e connesse DGR 3692 del 19/10/2020 e 3932 del 30/11/2020) autorizzate con Decreto Regionale n° 3500 del 15/03/2021 della *DG Agricoltura, Alimentazione e Sistemi verdi (U.O. Sviluppo di sistemi forestali, agricoltura di montagna, uso e tutela del suolo*

agricolo e politiche faunistico venatorie) di Regione Lombardia.

In considerazione del fatto che le attività di cura e riabilitazione degli animali, pur potendosi svolgere con profili di piena compatibilità con le aree a destinazione agricola e perfettamente equivalenti alle attività esercitate a pieno titolo dall'imprenditore agricolo, sono svolte dall'*Associazione Italiana per la Difesa degli Animali e dell'Ambiente (LEIDAA)* non avente la qualifica di Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del Codice Civile (con possibili conseguenti problemi connessi alla possibilità di realizzare e gestire attrezzature in area agricola), le aree agricole interne individuate dalle tavola C.1.n del PDR sono regolamentate come "**Ambito agricolo speciale di Villa Ceschina**" ove è riconosciuta la possibilità, in via transitoria e sino al permanere dell'autorizzazione regionale, di condurre le attività istituzionali del C.R.A.S. alle quali si riconosce la valenza di pubblico servizio.

Le capacità edificatorie riconosciute all'ambito sono quelle di cui al comma 4 art. 59 della l.r. 12/05 (rapporto di copertura inferiore al 10% della superficie dell'ambito individuato), utilizzabili per la realizzazione delle infrastrutture di cui al comma 1 art. 59 l.r. 12/05 (*stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 l.r. 12/05, fabbricati rurali in genere*).

Resta comunque esclusa la possibilità di realizzazione delle residenze ammesse, per gli imprenditori agricoli o per i salariati, dall'art 59 l.r. 12/05.

Stante il carattere delle attività esercitate in forza dell'autorizzazione regionale, del tutto compatibile, anche in termini di infrastrutture necessarie, con le attività agricole, la qualificazione urbanistica delle aree individuate a regolamentazione speciale resta quella di area agricola.

Le attività di recupero e soccorso della fauna selvatica in difficoltà qui esercitabili possono avvalersi, in termini di infrastrutturazione generale, delle limitrofe aree a servizi appositamente individuate dal PdS, utili alla realizzazione delle strutture edilizie di servizio necessarie (secondo quanto stabilito del PdS) nonchè dei limitrofi ambiti classificati come Ville e Giardini di pregio, per i quali vale la disciplina urbanistica dettate dall'apposito articolo delle presenti norme.

La realizzazione degli interventi ammessi dovrà comunque garantire un adeguato inserimento paesaggistico, con particolare riguardo:

- alla presenza del torrente Galavesà;

- ai diversi edifici d'interesse storico-architettonico presenti in sito (maglio località Folla e mulini lungo la strada consortile di Macorna);
- alla vista sul Castello di Vercurago;
- ai terrazzamenti sottostanti;
- ai percorsi rurali già esistenti (strada consortile Macorna, via del Maglio, etc.).

All'interno dell'ambito a regolamentazione speciale non sono posti particolari limiti alla realizzazione di recinti e recinzioni per animali, che potranno essere realizzati secondo le necessità di conduzione del C.R.A.S, escludendo comunque l'uso di recinti e recinzioni in muratura (ammesso muretto di base con h max 50 cm).

Lungo i lati perimetrali dell'ambito [rivolti verso aree a destinazione agricola](#) potranno essere realizzate recinzioni (in pali e rete ma non in muratura, fatte salve le eventuali recinzioni in muratura esistenti) di altezza idonea a garantire la sicurezza del C.R.A.S e verso terzi, fatto salvo il rispetto del Codice Civile.

OSS.47

[Tale norma si applica, di norma, anche lungo gli altri confini, fatta salva la possibilità di realizzare lungo i confini verso aree a destinazione urbana recinzioni in muratura secondo le tecniche della tradizione \(muri a secco o in pietrame\), anche a tutt'altezza, finalizzate ad integrare le nuove recinzioni con le esistenti, oppure a garantire eventuali necessità di difesa o contenimento del suolo o, infine, a garantire una efficace separazione con altri ambiti edificati.](#)

All'interno dell'Ambito agricolo speciale è presente un serbatoio del servizio idrico comunale e gli impianti ad esso connessi. Laddove la proprietà ritenesse opportuno lo spostamento di tale impianto in posizione più idonea a eliminare le interferenze di gestione del servizio di erogazione dell'acqua potabile, l'esatta posizione di ricollocazione dei nuovi impianti in aree interne all'ambito speciale potrà essere definito in apposito atto convenzionale con il Comune e con l'Ente Gestore del servizio. In tal caso gli oneri per lo spostamento dell'impianto, compresa la demolizione di quello esistente, la sistemazione a verde dell'area, assicurando la continuità nell'erogazione del servizio idrico, sono a esclusivo carico della proprietà.

22.5 - Normativa d'uso degli edifici e delle pertinenze extragricole in ambito agricolo

All'interno del sistema rurale e ambientale, così come classificato dalle tavole del PdR, possono essere presenti, pur se non individuati dall'apparato cartografico del PdR, isolati

ambiti edificati a destinazione non agricola, regolarmente insediate prima dell'adozione della variante Generale.

Per tali residenze isolate in ambito agricolo sono ammesse le funzioni:

- residenziale;
- funzioni ricettive non alberghiere ai sensi dell'art 18 e al Capo III della LR 27/2015.

Il cambio di destinazione d'uso verso attività ricettive non alberghiere, laddove necessario ai sensi della legislazione vigente, non comporta l'insorgenza di fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento, "una tantum", della SL esistente, fino ad un massimo di 40 mq.

Gli interventi edilizi potranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità territoriale $IT = \text{esistente} + \text{quota "una tantum"}$.
- altezza massima degli edifici $H = \text{esistente o } 7,50 \text{ m se superiore all'esistente}$;
- indice di copertura $IC = \text{esistente} + 10\%$
- superficie a verde minima $Ve \text{ min} = 70\%$

La recinzione dell'area di pertinenza, secondo le modalità esecutive ammesse per le aree agricole. A tal fine si considera area di pertinenza recintabile quella già recintata alla data di adozione della variante (se regolarmente assentita) o una superficie di terreno non superiore a 5 volte la superficie coperta dell'edificio principale (escluso accessori), da individuare all'atto della richiesta dei titoli abilitativi su apposita cartografia catastale. sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Sono inoltre consentiti:

- il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche. Il recupero del sottotetto per fini abitabili assorbe le quote di ampliamento "una tantum" ammesse;
- la realizzazione di edifici accessori per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie scoperta, con il limite massimo di 20 mq e la realizzazione di posti auto coperti (autorimesse), anche in edificio autonomo, nel limite massimo di 1 mq ogni 10

mc di volume urbanistico esistente. In entrambi i casi la loro struttura edilizia non potrà superare i 3 ml fuori terra e dovrà essere opportunamente mascherata, verso l'esterno, con siepi vegetali.

- la realizzazione di percorsi pedonali, parti pavimentate carrabili o impianti di servizio necessari all'utilizzo delle aree per le funzioni ammesse.

In ogni caso di intervento o di esecuzione di recinzioni ai sensi dei commi precedenti, sono dettati i seguenti obiettivi e le seguenti azioni di tutela e conservazione della qualità ambientale e paesistica locale:

- a) tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito o dalle strade interpoderali del sistema rurale e ambientale, con particolare riferimento ai corpi edilizi e ai manufatti edilizi (recinzioni, muri di contenimento, edifici pertinenziali, aree di manovra o di parcheggio, ecc..) mediante mascheratura con alberi, arbusti, rampicanti o tappezzanti. Laddove ammessi, i progetti di ampliamento, ristrutturazione o sostituzione edilizia, nonché quelli per la realizzazione di recinzioni o edifici accessori, saranno comprensivi della documentazione progettuale relativa agli elementi di mitigazione di cui sopra;
- b) conservare le aree verdi esistenti, al netto di quelle interessate dagli eventuali interventi di ampliamento "una tantum", ammessi unicamente per le attività residenziali, per la realizzazione di edifici pertinenziali ed accessori o di pavimentazioni pedonali o carrabili al servizio dell'edificio principale;

22.6 - Edifici agricoli non più funzionali alle attività agricole

Negli edifici ubicati in zona agricola non più funzionali alle attività agricole sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ricostruzione integrale con modifica della sagoma e, limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, l'ampliamento fino al 20% dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, e comunque pari a 20 mq di SL, qualora il 20% dei volumi esistenti fosse inferiore a tale soglia.

22.7 - Boschi e Piani di Indirizzo Forestale

Il territorio comunale è interessato dalle indicazioni pianificatorie di due distinti Piani di Indirizzo Forestale:

- il Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Lario Orientale – Valle del San

Martino approvato con Delibera di Giunta regionale n. 3141 del 18 maggio 2020 (BURL n.22 del 25 maggio 2020);

- il Piano di Indirizzo Forestale del Parco Adda Nord adottato con Delibera del C.d.P. n. 17 del 23/09/2019;

In attesa dell'approvazione del PIF del Parco Regionale, a prescindere dall'eventuale rappresentazione cartografica di aree boscate all'interno degli atti del PGT, vigono le definizioni di bosco dettate dall'art. 3 del Decreto Legislativo 3 aprile 2018, n. 34 o di altre norme regionali o di settore, se più restrittive.

La delimitazione delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), laddove approvati, sono comunque immediatamente esecutive a prescindere dal loro corretto recepimento all'interno della cartografia del PGT.

Tutte le aree boschive sono sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004.

Esse ricomprendono, inoltre, alcune porzioni di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 RDL del 30 dicembre 1923, n°3267.

Gli interventi di trasformazione del bosco, nello stato di fatto oltre che quello individuato dalle tavole del PGT, sono vietati, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti (Provincia, Parco Regionale o Comunità Montana).

CAPO IV - BENI CULTURALI E SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Art. 23 - Beni culturali

23.1 - Tutela dei beni storico architettonici di cui al D.LGS. 42/2004

I beni storici e culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 sono individuati dalle tavole C.1.n, C.2.0, C.3.1 e C.3.2 del PdR.

Sono inoltre assoggettate a vincolo del D.lgs. 42/2004 li immobili appartenenti allo Stato, alla Regione o al Comune, nonchè ad ogni altro istituto pubblico o a persone giuridiche private senza fine di lucro, se aventi più di settant'anni, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse culturale o paesaggistico, tutelati dalla legge, a termini degli articoli 10 e 142 del D.Lgs. 42/2004, o in base alla legge, a termini degli articoli 10, 136, 143, comma 1, lettera d), e 157, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

Gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici soggetti a tale vincolo sono quelli indicati dalla cartografia del PGT o dalle norme di attuazione, fatta salva l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Culturali.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

23.2 - Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico diffuso

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela del patrimonio storico diffuso attraverso le presenti norme, la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.

Art. 24 - Aree e beni di valore paesaggistico e ambientale

24.1 - Tutela dei beni paesistico ambientali di cui al D.Lgs. 42/2004

I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma del D.lgs. 42/2004 nel Comune di Calolziocorte sono:

- a) fascia di tutela del lago di Olginate, ai sensi della **lettera b, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, estesa per una profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- b) fascia di tutela dei torrenti Galavesa, Serta e ~~Premarlano~~ Carpine e di altre porzioni del reticolo idrico principale, ai sensi della **lettera c, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, estesa al corso fluviale e alle relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna;
- c) territorio ricompreso nel Parco Regionale Adda Nord, ai sensi della **lettera f, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**.
- d) aree boscate ai sensi della **lettera g, 1° comma, art.142 del D.lgs. 42/2004**, ovvero i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;

UTC

Ai sensi della lettera a) comma 2 art. 142 del D.Lgs.42/2004 non sono sottoposte a vincolo paesaggistico le aree sopra indicate di cui alle lettere b), c) f) e g) 1° comma art. 142 D.Lgs.42/2004, se alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee A e B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Tale esclusione non si applica alle zone A e B di cui sopra, se ricomprese nel territorio del Parco Regionale Adda Nord, ai sensi delle modifiche apportate al D.Lgs.42/2004 dal D.Lgs. 63/2008.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, non possono distruggerli, né introdurre modificazioni che rechino pregiudizio ai valori culturali o paesaggistici oggetto di protezione.

In caso di intervento edilizio o di trasformazione del territorio, i proprietari hanno l'obbligo di presentare oltre alla documentazione prescritta per il rilascio del permesso di costruire (o equipollente), idonea documentazione di progetto alle amministrazioni competenti e astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione di legge.

24.2 - Ambiti di valore paesistico e ambientale – Parco Regionale Adda Nord , - raccordo normativo con il PTC del Parco.

Le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano, con apposito simbolo grafico, le zone del P.T.C. del Parco Regionale Adda Nord, istituito con l.r. n° 80 del 16 settembre 1983, poi confluita nella l.r. n° 16 del 16 luglio 2007 *“Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione dei parchi”* (Capo IX, articoli da 57 a 67). Esse sono.

- **Zona di interesse naturalistico-paesistico** (art.21 NdA PTC), corrispondenti alle aree libere per ilacuali caratterizzate da elementi di rilievo naturalistico o paesistico;
- **Zona agricola** (art. 22 NdA PTC), corrispondenti alle agricole coltivate;
- **Zona di Iniziativa comunale orientata** (art.25 NdA PTC)
- **Zone ad attrezzature per la fruizione** (art.27 NdA PTC), corrispondenti alle attrezzature pubbliche esistenti o di progetto connesse alla fruizione potenziale del parco;
- **Zone di compatibilizzazione** (art.28 NdA PTC);
- **Aree di preminente interesse storico-culturale e paesistico** (artt. 16, 17 e 18 NdA PTC) , corrispondenti con l'architettura religiosa del Monastero di Santa Maria del Lavello e all'episodio di archeologia industriale dell'ex Fabbrica Sali di Bario.

All'interno del perimetro del Parco Regionale Adda Nord vige il principio di prevalenza delle norme fissate dal PTCP rispetto a quelle eventualmente previste dal PGT, se e in quanto in contrasto. Pertanto le norme del Parco sono recepite di diritto nel PGT, anche se non materialmente allegate, e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Il Piano territoriale di coordinamento del Parco trova altresì applicazione, per quanto di competenza, all'interno delle aree individuate nelle Tavole e denominate *Indirizzi per le aree esterne*, di cui all'art.5 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco medesimo.

Le aree individuate nelle Tavole corrispondenti al Parco Naturale sono disciplinate da quanto previsto dal capo IX, sezione II, della legge regionale 30 novembre 1983. n.86 e smi.

Gli interventi previsti all'interno della Zona di compatibilizzazione di cui all'art.28 delle NTA del PTC del Parco Adda Nord, e di cui al comma 1, 2, 3, 4 e 5, sono soggetti alle finalità e alle procedure previste dal medesimo art.28 delle NTA del PTC del Parco Adda Nord.

24.3 - Rete Natura 2000 - Rispetto delle zone ZSC E ZPS

24.3.1 – Norme generali

Per tutte le aree ricomprese nelle zone ZSC e ZPS nonché in eventuali Buffer previsti nei Piani a tutela delle ZSC e ZPS si rimanda alle relative norme, nonché alle previsioni relative alla specifica Valutazione di Incidenza.

Si ritengono, inoltre, prescrittive, per le Zone Speciale di Conservazione interessanti il territorio comunale -"Lago di Olginate" e "Palude di Brivio"- le misure di conservazione previste ai punti 1 e 2 della D.G.R. n. 10/4429

Anche laddove eventualmente ammessi dalla normativa in essere, gli scarichi diretti a fiume e a lago privi di trattamento sono vietati e devono essere obbligatoriamente colettati nella rete fognaria

24.3.2 – Interventi soggetti a Valutazione di Incidenza

I progetti delle previsioni di servizi SP1 e VP1 e VP2 (tavola B1.0 del Piano dei Servizi) e di potenziamento della mobilità dolce lungo l'asse lacuale e fluviale sono soggetti a specifica Valutazione di incidenza delle opere, dei potenziali impatti sulla conservazione dei siti di Rete Natura 2000 e delle più opportune misure di mitigazione, al fine di consentire una valutazione puntuale non possibile alla scala di pianificazione del PGT,.

In recepimento del parere sulla Valutazione di Incidenza reso dalla Provincia di Lecco (Determinazione N° 1215 del 27-12-2021) il verde di integrazione e mitigazione previsto negli ambiti di rigenerazione e di trasformazione, così pure della previsione di servizio VP2, devono essere realizzati con impiego di specie arbustive ed arboree autoctone, quale reale elemento di supporto e integrazione alla rete ecologica di scala locale, provinciale, regionale.

24.4 - Ambiti di valore paesistico individuati dal Piano Paesaggistico Regionale – Relazioni con il PPR

Il complesso delle presenti norme, nonché delle indicazioni contenute nel Documento di Piano, partecipa alla definizione degli elementi di tutela della *“Ambito geografico di paesaggio del **Lecchese** e nell'unità tipologica di paesaggio della **Fascia di paesaggio prealpina**, ulteriormente distinta nelle due unità cui risulta suddiviso il territorio comunale: **Paesaggi delle valli prealpine, Paesaggi della naturalità della montagna e delle dorsali** (Tavola A del PPR).*

A tal fine, e per quanto non già eventualmente indicato negli altri articoli delle presenti norme, gli interventi da realizzare sul territorio devono perseguire gli indirizzi di tutela fissati dal Volume 3 del PPR e riportati nella relazione del Documento di Piano, ed in particolare:

a) centri storici.

Il Piano delle regole partecipa all'azione di tutela attraverso la specifica regolamentazione delle destinazioni d'uso e degli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione e sugli edifici storici della tradizione rurale.
tradizione rurale.

b) elementi di franquia

Alle aree di frangia e di connessione ambientale sono assegnati valori ambientali diffusi che comportano la tutela delle direttrici di penetrazione del verde agricolo o boschivo all'interno del tessuto urbano. Queste penetrazioni scandiscono, infatti, la successione tra i vuoti e i pieni dell'insediamento e partecipano a rallentare gli episodi conurbativi.

c) elementi del verde

Il PdR individua, laddove esistenti, gli elementi assoggettati dal PdR a specifico vincolo li connette al sistema della rete verde comunale attraverso specifiche previsioni di tutela. Tali elementi sono ripresi della Rete Ecologica e Rete Verde Comunale del Documento di Piano (Tav A.3.2) che evidenzia le relazioni intercorrenti tra il sistema del verde urbano e il sistema ecologico complessivo. Il Piano dei Servizi individua gli elementi costitutivi della rete ecologica e gli ambiti di salvaguardia dei corridoi e dei varchi ecologici che partecipano alla strutturazione della rete verde regionale.

d) presenze archeologiche

Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni fornite dal PPR individuando, su segnalazione della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia gli ambiti soggetti a particolari regimi di tutela (successivo art. 26.6).

Per tali ambiti il Piano delle regole e il Piano dei Servizi fissano cartograficamente l'areale di rispetto paesistico.

La cartografia di piano individua poi gli altri edifici soggetti a tutela (principalmente quelli religiosi e i NAF) per i quali sono prescritti il mantenimento e l'ammissibilità di interventi di restauro e risanamento conservativo.

In ogni caso i committenti e i progettisti degli interventi ammessi, nonché degli strumenti pianificatori, sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale e a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti e gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale.

Su tutto il territorio comunale è vietata la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati. L'Amministrazione Comunale, di concerto con gli altri enti eventualmente competenti, regola le modalità di accesso alla viabilità agrosilvopastorale a specifiche categorie di utenti.

Art. 25 - Piano Paesaggistico Comunale

25.1 - Le Carte Condivise del Paesaggio e gli altri elementi della pianificazione

paesaggistica Comunale

Costituiscono elementi di ausilio alla pianificazione paesaggistica Comunale:

- la Tavola C.4.1 del PdR - *Carta Condivisa del Paesaggio – Elementi strutturanti*, individua gli elementi strutturanti il paesaggio locale e consente di interpretare la matrice paesaggistica locale in modo funzionale alla classificazione della sensibilità paesaggistica del territorio (tavola A.3.3) prevista dal PPR (linee guida regionali della D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045) per la valutazione dell’impatto sul paesaggio dei progetti di trasformazione urbanistica o edilizia del territorio;
- la Tavola C.4.2 del PdR – *Carta Condivisa del Paesaggio – Lettura di sintesi*, consente di cogliere nell’insieme i rapporti intercorrenti tra gli elementi del paesaggio individuati dalla succitata Tavola C.4.1 del PdR;
- le norme di cui al presente articolo, coadiuvate dalle altre norme del presente Capo;
- le norme di cui al precedente art. 22 relative al sistema rurale locale;
- le norme del Piano dei Servizi relativamente alla Rete Ecologica e alla Rete Verde comunali.

25.2 - Classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale e valutazione di incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali.

In applicazione dei contenuti del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono recepiti dal PGT gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica ivi delineati per la pianificazione urbanistica definendo un assetto insediativo mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a preservare dall’edificazione extragricola le aree rurali che connotano morfologicamente il paesaggio del territorio comunale.

Al fine di integrare le azioni sopra delineate con operazioni di controllo della qualità paesistica delle operazioni di trasformazione del territorio, la tavola A.3.3 del Documento di Piano “Carta della sensibilità paesaggistica” classifica l’intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

1 = molto bassa;

2 = bassa;

3 = media;

4 = alta;

5 = molto alta.

La classificazione di cui sopra è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Essa indica il livello di sensibilità paesaggistica delle singole porzioni del territorio comunale ed è propedeutica alla verifica dell'incidenza paesistica delle trasformazioni territoriali da effettuarsi in sede di progettazione e di successiva istruttoria da parte dell'ente competente. Tale verifica deve essere effettuata anche con l'ausilio di un'apposita relazione e dell'eventuale materiale cartografico necessario alla piena comprensione degli effetti paesaggistici dell'intervento, predisposto a cura del progettista e costituente parte integrante del progetto inoltrato per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

25.3 - Salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici diffusi

Il PGT, attraverso i suoi elaborati, persegue la salvaguardia dei valori paesaggistici diffusi, cioè anche degli aspetti di rilevanza paesistica eventualmente non tutelati per legge.

Gli ambiti del sistema rurale di cui all'art. 22 delle presenti norme sono riconosciuti quali ambiti di interesse paesaggistico, da tutelare e difendere con l'applicazione delle specifiche norme ivi fissate o delle altre disposizioni contenute qui o negli altri elaborati di PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Costituiscono elementi di specifica tutela dei caratteri paesaggistici locali anche le aree urbane di valenza ambientale di cui al precedente art. 22.4.3.

Il PGT, attraverso i suoi elaborati grafici, recepisce e specifica inoltre gli elementi della rete ecologica provinciale individuati dal PTCP vigente, in gran parte coincidenti con gli ambiti agricoli o boschivi individuati dal Piano delle Regole.

La rete ecologica comunale individuata dalle tavole di PGT, con particolare riferimento alla tavola A.3.2 del Documento di Piano e alla cartografia del Piano dei Servizi, è elemento strutturale del sistema paesistico comunale. Nel Piano dei servizi è indicata la normativa di tutela generale e specifica delle aree ricomprese nella rete ecologica comunale.

Il Piano dei Servizi individua inoltre le aree urbane che partecipano alla formazione del sistema verde locale, di supporto alla rete ecologica comunale pur non facendone parte.

Per esse il PdS detta specifiche norme di salvaguardia e di utilizzo.

25.4 - Obiettivi e indirizzi di qualità paesaggistica locale

Il PGT persegue, quale sua strategia fondamentale, gli obiettivi della tutela e della valorizzazione del paesaggio di Calolziocorte, in coerenza con gli indirizzi di tutela del Piano

territoriale regionale, del Piano paesaggistico regionale, del Piano territoriale di coordinamento provinciale e del Piano territoriale di coordinamento del Parco Adda Nord e relativi allegati con ai quali dovranno uniformarsi tutti gli interventi.

In particolare, gli interventi, sia soggetti a pianificazione attuativa sia a titolo edilizio diretto, in coerenza con l'art. 19 del PPR dovranno valorizzare l'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini, che costituiscono l'ambito di maggior caratterizzazione per la presenza di valori storico-culturali e naturalistici, assumendo e facendo proprie le priorità indicate dal Piano paesaggistico regionale, per quanto compatibili con le disposizioni del Parco Naturale Adda Nord Milano e gli interventi ammessi dalla presenza del Sito di interesse comunitario Lago di Olginate e Parco e Palude di Brivio.

In particolare ogni intervento di trasformazione del solo, anche per fini non edificatori dovrà:

- garantire la continuità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, nonché la leggibilità e la preservazione degli originari caratteri di naturalità, quali boschi, rive boschive, coltivazioni tipiche, ecc.;
- preservare la preesistenza dei manufatti tipici dei terrazzamenti, che costituiscono al contempo elemento di connotazione identitaria del territorio e presidio per la difesa del suolo. Laddove siano ammessi interventi edificatori in corrispondenza di terrazzamenti, il progetto edilizio dovrà perseguire l'integrazione dei nuovi interventi con i terrazzamenti preesistenti, eventualmente anche attraverso la riconfigurazione degli stessi ma nel rispetto delle proporzioni e delle modalità costruttive originarie. Sono ammessi, per esigenze di difesa del suolo, anche atteggiamenti di mimesi dei muri a secco degli originari terrazzamenti.
- salvaguardare gli sbocchi delle valli sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche;
- gli interventi sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione, anche per il tramite delle specifiche norme dettate dal PdR, nonché sugli altri edifici riconosciuti come di interesse storico e architettonico, devono riproporre i caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano come elementi della memoria e dell'identità locale, ponendo attenzione, anche per il tramite di appositi elaborati grafici al contesto paesaggistico di riferimento;
- tutti gli interventi di trasformazione o anche di mero uso del territorio devono porre specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungo

lago e mezza costa;

- salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediamenti- percorrenze-coltivi che caratterizza i versanti e le sponde del lago evitando sviluppi urbani lineari sulla viabilità che occludono le visuali verso il settore montano o pedocollinare;
- gli edifici e i manufatti relativi alla conduzione agricola, anche con l'ausilio delle specifiche indicazioni dettate dalle presenti norme, devono tenere conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazione che lo definiscono;
- porre attenzione ad una corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture per la produzione dell'energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità;
- preservare il sistema della mobilità minore (con particolare attenzione ai sentieri, alla viabilità interpodereale e alla viabilità agrosilvopastorale esistente o di progetto) e dei belvedere, quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile;
- tendere alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio;
- salvaguardare le sponde del Lago e degli altri elementi del reticolo idrico superficiale nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche;
- Il PGT, attraverso il suo apparato cartografico e normativo, persegue inoltre: la valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago;
- il recupero degli ambiti degradati o in abbandono, anche per il tramite delle azioni di Rigenerazione urbana;
- la salvaguardia dello specchio lacuale con attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti.

Quanto sopra è perseguito dal PGT anche per il tramite di specifiche indicazioni di salvaguardia paesistica, naturalistica o morfologica dettate puntualmente per i diversi ambiti dalle presenti norme, con particolare riferimento a quelle dettate per gli ambiti agricoli, per i Nuclei di Antica Formazione e gli edifici di interesse storico/testimoniale, per gli edifici e i giardini di particolare pregio presenti in ambito urbano, nonché le ulteriori norme di salvaguardia dettate in riferimento alla Rete Ecologica Comunale, che assumono, anche

laddove non espressamente citato, il valore di norme di salvaguardia o valorizzazione paesistica del territorio comunale .

Le tavole C.4.1 - *Carta Condivisa del Paesaggio – Elementi strutturanti* – e C.4.2 - *Carta Condivisa del Paesaggio – Lettura di sintesi* – restituiscono, evidenziandole, le caratteristiche del paesaggio, i suoi elementi salienti e di particolare interesse paesaggistico (emergenze storico architettoniche, valenze ambientali, elementi geomorfologici rilevanti, elementi di valore fruitivo e connettivo, elementi detrattori del paesaggio, ambientali, ecc) che incidono rispetto alla sensibilità paesistica delle diverse aree e dei diversi manufatti costituenti il paesaggio.

Per la lettura coerente dei caratteri paesaggistici locali le due Carte condivise del paesaggio assumono anche, approfondendola, la lettura paesaggistica degli scenari 9C e 9B del PTCP, connettendo il PGT anche agli indirizzi dettati dagli articoli 54 e 55 delle NdA del PTCP e agli indirizzi dell'allegato 2 delle stesse NdA. Ciò con particolare riferimento anche alle fasce dell'Ambito Lacuale restituito dallo scenario C del PTCP (fasce A, B, e C riportate nella tavola C.4.2), agli altri elementi di qualità indicati e agli elementi detrattori individuati.

Le dirette ricadute di tali riconoscimenti confluiscono anche nella tavola della sensibilità paesaggistica comunale (tavola A.3.3 - *Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi* - del DDP) alla quale dovranno riferirsi le valutazioni di impatto paesaggistico dei progetti ai sensi degli artt. 35 e ss del PPR e della DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

Oltre agli elementi metodologici e di contenuto per la redazione della Valutazione di impatto paesaggistico indicati dai riferimenti pianificatori e regolamentari sopra citati, validi per tutti i progetti, ogni intervento che interessa aree con **sensibilità molto alta e alta** deve essere **ulteriormente** corredato da elaborati grafici e fotografici idonei a testimoniare lo stato dei luoghi e a verificare l'impatto paesistico del medesimo:

- a) entro un intorno di raggio variabile fra i 100 e 300 metri, a secondo dei caratteri di densità del costruito e dei loro riflessi sulle direttrici visuali che interessano, nello stato di fatto e di progetto, l'ambito di intervento;
- b) sul fronte lago, nel caso di appartenenza alla fascia A dello scenario 9B del PTCP (tavola 4.2 del PdR) o, in ogni caso, se l'intervento è visibile dalla fascia pelilacuale;
- c) l'assenza di ulteriori interferenze significative verso gli elementi di qualità paesistica rilevati dall'apparato cartografico del PGT.

Laddove le stesse tavole C.4.1 e C.4.2 indicano la presenza di elementi detrattori, i progetti

di intervento edilizio dovranno contenere un'apposita sezione in cui sono descritte le azioni per il miglioramento o la mitigazione delle condizioni che perturbano il paesaggio.

Gli elaborati che devono accompagnare i progetti di intervento sul territorio comunale costituiscono parte integrante e obbligatoria degli strumenti di pianificazione attuativa e dei titoli edilizi diretti.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Gli interventi di mitigazione e inserimento paesistico delle trasformazioni, e gli interventi mirati alla difesa e al consolidamento del suolo, nonché alla realizzazione di infrastrutture, dovranno fare ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi degli elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia.

Costituiscono riferimento per la progettazione degli interventi di mitigazione e corretto inserimento paesaggistico i seguenti documenti:

- DGR 6/48748 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica"
- Allegato alla DGR 16039 del 16/01/2004, "La valorizzazione delle aree verdi",
- DGR 9/2727 del 22/12/2011 " linee guida per il governo del territorio – paesaggi periurbani"

Per gli interventi che comportino la piantumazione di specie arboree o arbustive si utilizzeranno specie autoctone facendo prioritariamente riferimento alle indicazioni fornite dai PIF vigenti al momento dell'attuazione, comunque integrabile con i contenuti pertinenti della citata DGR 6/48470 del 29 febbraio 2000.

25.5 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

Le disposizioni di cui al presente articolo, che regolano le modalità di tutela e sviluppo del verde, si applicano sia agli interventi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione, e per quelli che comportano la sistemazione del territorio, gli elaborati di progetto dovranno contemplare apposita planimetria e documentazione fotografica riguardante il rilievo della vegetazione esistente (alberi ed arbusti) nonché il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area,

con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando le specie di alberi e arbusti.

L'abbattimento delle piante esistenti è consentito solo se previsto dal progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre di pari numero.

Sulle aree delle zone per insediamenti a prevalenza residenziale e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto dell'intervento edilizio, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie permeabile (ivi comprese quelle eventualmente abbattute per effetto dell'intervento di edificazione o trasformazione edilizia).

~~E' inoltre prescritta~~ La progettazione e la realizzazione di parcheggi pubblici o privati in superficie dovrà inoltre tendere ad ottenere la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 100 mq di area ~~interessata dalla realizzazione a parcheggio stesso di parcheggi pubblici e privati in superficie.~~ Laddove ciò non sia possibile per caratteri morfologici od esigenze progettuali del parcheggio, potrà essere motivatamente proposta in approvazione una quantità inferiore di piantumazioni.

oss.39

Per le nuove piantumazioni si prescrive l'uso di specie autoctone.

Il progetto relativo a sistemazioni a verde di aree urbane, non connesse a interventi edilizi, deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore a 1:500 , riportante l'indicazione delle piante di alto fusto.

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti commi il taglio e l'abbattimento degli alberi in aree urbane (escluse le colture industriali) sono ammessi solo per la tutela della pubblica incolumità, in caso di sostituzione di elementi malati o per comprovate ragioni di ordine ecologico. Essi sono subordinati, oltre alle eventuali autorizzazioni previste dalla legislazione vigente, dalle specifiche disposizioni dettate, sul tema, dal Regolamento Edilizio Comunale o dall'eventuale Regolamento comunale specificatamente dedicato. In loro assenza, il taglio degli alberi deve comunque essere autorizzato, nei casi ammessi dal presente articolo, dal Responsabile del Procedimento.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione con specie ad alto fusto autoctone.

Oltre alle prescrizioni del presente articolo dovranno comunque essere rispettate, in materia

di tutela del verde, eventuali norme e prescrizioni dettate dal P.T.C. del Parco Regionale Adda nord, dei Piani di Indirizzo Forestale vigenti sul territorio comunale e del Regolamento Edilizio o dello specifico regolamento eventualmente assunto dal Comune.

CAPO V - VINCOLI, ZONE DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Art. 26 - Fasce di rispetto e zone di tutela

Le tavole C.1.n o C.2.n del Piano delle regole individuano con apposito segno grafico specifiche fasce di rispetto o zone di tutela.

In ogni caso, anche laddove non rappresentate, vigono le eventuali norme operanti in forza di legge.

26.1 - Fascia di rispetto cimiteriale.

E' la fascia di rispetto definita dall'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i..

Essa è indicata nelle tavole del P.d.R. per l'applicazione dei prescritti vincoli d'inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti cimiteriali, non necessitano di variante al PGT, fatte salve le autorizzazioni dell'autorità sanitaria e gli adempimenti prescritti per legge.

Nelle aree ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

Ai sensi dell'art 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della SL e i cambi di destinazione d'uso (secondo quanto eventualmente ammesso dal PGT), nonché gli interventi edilizi sino al limite massimo della ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, in assenza di altre indicazioni di piano, è sempre consentita la coltivazione agricola.

26.2 - Fascia di rispetto del depuratore.

E' la fascia di rispetto di 100 m definita dal punto 1.2 dell'allegato 4 della Delibera 4 febbraio 1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento e individuata dalla cartografia del PGT.

All'interno di tale fascia vige un vincolo di inedificabilità assoluta, fatto salvo il mantenimento degli edifici, delle strutture e degli impianti esistenti.

Per gli edifici e le attrezzature esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, oltre interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, oltre che ristrutturazione edilizia.

In caso di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione su diverso sedime e con diversa localizzazione) sono ammessi spostamenti di SL e di sedime unicamente finalizzati ad ampliare la distanza preesistente dal limite del depuratore.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto del depuratore conseguenti ad interventi sugli impianti non necessitano di variante al PGT.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

É comunque consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto.

26.3 - Distanze di prima approssimazione (Dpa) delle linee aeree di elettrodotti.

Nella cartografia del P.d.R. sono indicate le linee di alta tensione presenti sul territorio comunale.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

26.4 - Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione – Attività ammesse

All'esterno del Centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole C.1.n e C.2.0 riportano, per le arterie principali, le fasce di rispetto stradale.

All'interno delle fasce di rispetto stradali individuate dalla cartografia del Piano delle regole sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc..) e relativi impianti;
- parcheggi;
- opere di verde e di arredo stradale;
- opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
- percorsi pedonali e piste ciclabili;

- strutture di servizi tecnologici di interesse pubblico (distribuzione e trasformazione energia elettrica, gas, infrastrutture della rete idrica, telefonica, ecc...);
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- impianti tecnologici al servizio della rete stradale
- stazioni di rifornimento carburanti e attività complementari annesse, nei limiti indicati dal successivo articolo 29 o comunque dalla legislazione di settore vigente.

La realizzazione degli interventi ammessi dal presente articolo è comunque soggetto all'ottenimento di autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada antistante.

Ad eccezione degli interventi di cui sopra, anche in assenza di indicazioni grafiche delle tavole C.1.n o C.2.0, gli eventuali interventi edilizi ammessi all'esterno del centro abitato dovranno rispettare la distanza minima di 5 m, valida anche per le recinzioni.

Per le aree ricomprese nel territorio del Parco Regionale Adda Nord, la fattibilità degli interventi ammessi dal PGT è subordinata alla verifica di compatibilità con le norme del PTC del Parco.

All'esterno del tessuto edificato, laddove le tavole C.1.n o C.2.0 del PdR non indichino alcuna fascia di rispetto, è fatto salvo quanto previsto, per le diverse tipologie di strade, dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni.

[Nel caso di servizi pubblici o di interesse generale individuati dal PdS interni al Centro abitato del Codice della Strada, è possibile derogare dalla distanze dalle strade previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada antistante e valutazione degli uffici comunali \(UTC e Polizia Locale\) in merito alla sicurezza della circolazione viaria e pedonale.](#)

OSS.7

26.5 - Fasce di rispetto ferroviario.

Le infrastrutture della ferrovia sono salvaguardate dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento ai contenuti dell'art.49 del DPR 753/1980.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza inferiore a 30 m dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, fatte salve le deroghe eventualmente concesse dall'ente proprietario della tratta ferroviaria.

Allo stesso modo non è possibile costruire recinzioni ad una distanza inferiore a 6 m. Laddove le recinzioni siano di altezza inferiore a m 1,50 la distanza può essere diminuita a 5 m. Lo stesso dicasi per le siepi. In entrambi i casi (siepi e recinzioni) sono fatte salve le deroghe eventualmente concesse dall'ente proprietario della linea ferroviaria.

Le fasce di rispetto individuate dalla cartografia del Piano delle regole comprendono le aree interessate dalla linea ferroviaria, dalla Stazione e da tutti gli apprestamenti tecnici, i servizi e gli edifici ad essa collegati. Nell'edificio della Stazione o negli altri edifici di servizio alla ferrovia possono essere insediati oltre agli apprestamenti tecnici di servizio all'attività ferroviaria, anche le attività paracommerciali di servizio agli utenti ferroviari o attività di servizio pubblico in genere.

26.6 - Aree di rischio archeologico.

Il PdR individua nella sua strumentazione cartografica le aree di rischio archeologico.

Esse sono le aree all'interno delle quali la Soprintendenza per i Beni archeologici della Lombardia ha fornito indicazioni di avvenuto ritrovamento di reperti archeologici e per le quali il PdR definisce i perimetri delle aree da sottoporre ad un regime di attenzione.

Oltre alle individuazioni cartografiche di cui sopra, sono in ogni caso ricomprese nelle aree a rischio archeologico:

- i Nuclei di antica formazione;
- gli edifici di culto

All'interno delle aree di rischio archeologico come sopra individuate qualsiasi intervento di scavo relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza con un preavviso minimo di 30 giorni inviando copia del progetto o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici.

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, deve essere denunciato entro 24 ore alla competente Soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.

26.7 - Fasce di rispetto dai ricettori sensibili per l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

Comunque sia classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi del 2° comma art.5 della LR 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività e ricettori sensibili, quali:

- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- luoghi di culto;

- impianti sportivi;
- strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario;
- strutture ricettive per categorie protette;
- luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

La distanza di 500 m deve essere misurata dal limite esterno dell'area di pertinenza della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione delle attività o dei ricettori sensibili di cui sopra.

26.8 – Altre eventuali fasce di rispetto

Nel caso di eventuali altre fasce di rispetto indicate dalle tavole del PGT o vigenti a norma di legge, pur se non indicate dalle tavole dello stesso PGT, si applica la normativa vigente in materia

Art. 27 – Difesa del suolo e risorsa idrica

27.1 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio (art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12)

Ogni intervento da realizzarsi sul territorio comunale è soggetto alle prescrizioni e alle indicazioni delle “norme geologiche di piano” contenute nel documento denominato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio”, redatto ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n°12, da intendersi quali parti integranti e sostanziali delle presenti norme.

Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT collocati all'interno della fascia “A” e “B” dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) sono fatte salve se compatibili con la disciplina dettata dal Piano medesimo. Gli interventi ammessi per tali edifici sono quelli dettati dalle norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

Per gli edifici e gli insediamenti esistenti in ambiti soggetti alla disciplina del PAI (Zone A e B) la disciplina fissata dalle presenti norme per i singoli ambiti è quindi subordinata, a prescindere dalla classificazione operata dalle tavole C.1.n del PdR, alle norme e alle limitazioni d'uso stabilite dal PAI.

27.2 - Classi di fattibilità geologica ai sensi della DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e della DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nell'Indagine Geologico tecnica di supporto al PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi le classi di fattibilità sono state riportate anche all'interno della cartografia del Piano delle regole.

Tale cartografia fornisce quindi anche indicazioni in ordine alle limitazioni e alle destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

27.3 - Difesa del suolo e rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica

Ai fini della difesa del suolo, gli interventi di trasformazione del suolo sono soggetti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e ai criteri indicati dal Regolamento Regionale n°7/2017, emanato in attuazione della LR 4/2016, ovvero delle eventuali modifiche e integrazioni che dovessero intercorrere nel periodo di vigenza del PGT. Fatta salva l'attuazione dei criteri progettuali previsti dal RR n°7/2017 nei casi di applicazione ivi sanciti, qualora, sulla base dei risultati di prove dirette in situ che verranno realizzate a supporto della relazione geologico-tecnica ai sensi del DM 17/01/2018, emerga una discreta o buona capacità permeabilità dei terreni interessati, le acque pluviali dovranno preferibilmente essere gestite tramite infiltrazione mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, aree a verde tipo *rain garden* o trincee verdi drenanti ecc, in corrispondenza delle aree di parcheggio o delle aree di pertinenza previste.

27.4 - Difesa del suolo e del sottosuolo – Verifica dei siti potenzialmente contaminati ed eventuali bonifiche

Ogni qual volta si intervenga su un'area produttiva dismessa o che sia stata comunque interessata da attività potenzialmente impattanti, il riutilizzo a fini non produttivi comporta, ai sensi del comma 2 art. 242 D.Lgs.152/2006, la redazione di un'indagine preliminare sui gradi di eventuale contaminazione del suolo, da produrre in conformità all'Allegato 2 parte IV titolo V del D.Lgs. 152/06. Lo studio di caratterizzazione dovrà comunque essere condiviso con gli enti competenti (ATS e ARPA). In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/06.

27.5 - Zone di rispetto pozzi e sorgenti (D.LGS 152/2006)

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 94 del D.lgs. n. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulle tavole del Piano delle regole sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art.94 comma 3 del D.Lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
2. Zona di rispetto e di protezione. L'estensione delle zone di rispetto di tipo geometrico deve essere di 200 m di raggio dal punto di captazione ed approvvigionamento ad uso idropotabile (art. 94 comma 6 D.lgs. 152/06 e d.g.r. 7/12693 del 10/4/2003).

In tale area è vietata la presenza di centri di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali -quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Le opere o le attività sopra indicate, se presenti nelle zone di rispetto devono essere allontanate ove possibile e in ogni caso devono essere messe in sicurezza.

L'attuazione, in queste zone, di interventi quali:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche,

è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti a una riperimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri idrogeologico o temporale, con le modalità riportate nel D.G.R. 6/15137 del 1996.

Nel caso delle fognature sono da prevedere ulteriori sistemi di protezione quali per esempio la protezione a "doppia camicia" o altro.

Nel caso di realizzazione di nuovi punti di captazione della risorsa idrica per il consumo potabile umano, l'ubicazione dovrà essere preceduta dalla delimitazione delle fasce di rispetto secondo il criterio temporale previsto nel DGR 6/15137 del 1996 e in seguito alla realizzazione di specifiche prove di portata per valutare il grado di produttività e di potenzialità del nuovo impianto.

27.6 - Fascia di rispetto del reticolo idrografico - Vincolo di polizia idraulica, ai sensi del R.D.523/1904 e R.D. 368/1904;

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale e minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati di "Individuazione del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)" da intendersi allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

27.7 - Vincolo idrogeologico - art. 1 R.D. del 30 dicembre 1923, n° 3267.

La cartografia di piano individua le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. del 30 Dicembre 1923, n° 3267, istituito nel territorio comunale con delibera n° 71 del 20 Novembre 1943, cioè *"...i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 (di cui al R.D.L.)*

possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque”.

L'individuazione degli ambiti soggetti a vincolo idrogeologico operata dalle tavole C.2.n del PdR è da intendersi quale ausilio agli uffici comunali per l'individuazione delle aree interessate dal vincolo. Tuttavia il regime di vincolo deriva direttamente dall'individuazione di dettaglio operata dal decreto di apposizione del vincolo stesso, che trova, pertanto, prioritaria e prevalente applicazione rispetto alle eventuali difformi indicazioni contenute nelle tavole del PdR e del PGT in genere.

Tali aree partecipano alla dotazione edificatoria complessiva dell'azienda agraria secondo i disposti di cui all'art.59 della LR12/05, ma gli interventi edilizi dovranno essere realizzati all'esterno degli ambiti vincolati.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura è subordinato non solo ai vincoli di ammissibilità individuati dal PIF vigente, ma anche alla preposta autorizzazione regionale di cui all'art. 7 del R.D.L. e alle modalità da essa prescritte.

27.8 – Aree percorse dal fuoco.

Ai sensi dell'art. 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 - *Legge-quadro in materia di incendi boschivi* - nelle zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni, a prescindere dall'eventuale diversa indicazione contenuta nella cartografia del PGT. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di destinazione originario, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla Regione, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un

intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia.

CAPO VI – DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Art. 28 - Rispetto della disciplina del piano delle regole, rapporti con gli atti autorizzativi già rilasciati o con quelli in itinere all'atto dell'adozione della Variante Generale

28.1 – Principi generali

La capacità edificatoria derivante dall'applicazione degli indici o dalle quantità edificabili assegnate dalle presenti norme si intende attribuita alla superficie effettiva degli ambiti o dei comparti individuati dalla cartografia del PdR, così come risultante da appositi rilievi topografici effettuati in scala adeguata in sede di redazione del progetto edilizio o di redazione del progetto di Piano Attuativo.

La redazione del rilievo topografico di dettaglio è sempre obbligatoria, sia laddove il progetto edilizio presupponga la verifica degli indici di piano dettati per i singoli ambiti sia in sede di redazione di un Piano Attuativo.

Tale rilievo dovrà essere opportunamente esteso all'esterno dell'area di intervento al fine di consentire la lettura e la valutazione delle relazioni e delle interferenze eventualmente intercorrenti con l'esterno dell'area di intervento.

Non costituisce variante di PGT la trasposizione della simbologia delle tavole C.1.n, C.2.0 e C.3.n - Disciplina del Piano delle Regole in scala 1/2.000 – 1/1.000 - sul rilievo reale delle aree oggetto di intervento, sempre che ciò derivi dal puro adattamento della cartografia di Piano allo stato fisico reale dei luoghi.

28.2 – Titoli abilitativi già rilasciati

Sono fatti salvi i contenuti dei titoli abilitativi (Permessi di costruire o titoli equipollenti) rilasciati in data anteriore alla data di adozione della presente Variante Generale, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. E' ammessa anche la proroga dei suddetti provvedimenti secondo le modalità previste dalla normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.

Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i procedimenti edilizi conclusi antecedentemente alla data di adozione della presente Variante Generale (completamento dell'istruttoria con esito

favorevole, assunzione dei favorevoli pareri obbligatori) e per i quali non sia stato eventualmente rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento o non sia maturato il periodo di inizio lavori previsto dalla legislazione vigente per i procedimenti autorizzativi semplificati assentibili in regime di autodichiarazione.

Allo stesso modo dicasi per gli interventi edilizi per i quali sia già stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o titolo equipollente) e per i quali non sia ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano successivamente rispettati i termini temporali previsti dalla normativa vigente in merito alla comunicazione di inizio lavori.

Per i casi di cui ai precedenti commi, restano ammesse anche le varianti ai Permessi di Costruire (o titoli equipollenti) la cui data di efficacia è antecedente alla data di adozione della variante generale, apportabili, secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici considerati dal progetto approvato, entro i termini di legge previsti per la validità del titolo abilitativo e le sue eventuali proroghe.

28.3 – Procedure in corso per il rilascio dei titolo abilitativi

Le procedure per il rilascio di titolo abilitativi (PdC o titoli equipollenti) per le quali sia già stata inoltrata al Comune, in data antecedente a quella di adozione della Variante generale, l'istanza di rilascio, possono essere portate a termine mantenendo come valida la disciplina urbanistica previgente, sempre che la procedura stessa si concluda con il rilascio del titolo abilitativo entro un anno dalla data di adozione della variante Generale. In tal caso le anche le eventuali Varianti in corso d'opera o finali ai suddetti titoli abilitativi continueranno a riferirsi alla previgente disciplina, anche nel caso di concessione di proroghe autorizzate nelle forme di legge.

28.4 – Edifici esistenti con destinazioni d'uso difformi da quelle ammesse dalla variante Generale

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e aventi destinazioni d'uso non ammesse, potranno subire solo interventi di manutenzione straordinaria. Essi potranno subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse e in questo caso potranno essere oggetto interventi di categoria superiore alla manutenzione straordinaria.

28.5 - Norme per le Convenzioni urbanistiche già stipulate alla data di approvazione della variante

Negli ambiti interessati da Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di

approvazione della variante, connesse a Piani Attuativi approvati, vigenti o scaduti alla data di adozione della presente variante, si applicano le disposizioni e le norme urbanistiche del Piano Attuativo cui sono connesse o, se non puntualmente specificate nel PA, le norme dello strumento urbanistico generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi convenzionali previsti dal PA.

Le indicazioni di cui al comma precedente si applicano anche ai Piani Attuativi o ai Permessi di Costruire Convenzionati eventualmente approvati o rilasciati prima della data di approvazione della presente Variante Generale e per i quali non sia ancora stata stipulata la relativa Convenzione. La disposizione di cui al presente comma si applica solo nel caso in cui la suddetta Convenzione Urbanistica sia sottoscritta entro il termine di 18 mesi dall'intervenuta esecutività della delibera di approvazione del PA o dalla data dell'avviso di emanazione del Permesso di Costruire Convenzionato. Oltre tale termine il PA o il PdC convenzionato approvati sono da intendersi decaduti e la normativa da applicarsi ai relativi ambiti è quella definita dalla presente Variante Generale.

Per le Convenzioni già scadute ~~o per quelle in corso di validità alla data di approvazione della presente variante generale si applicheranno,~~ negli ambiti interessati dal PA o del PdC convenzionato cui si riferiscono:

OSS.21

- nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà delle proprietà interessate;
- nel caso di mancata attuazione delle previsioni pubbliche ivi previste, gli indici e le prescrizioni indicate dalla presente Variante;
- nel caso di attuazione parziale, ma prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, sempre che ciò non sia direttamente imputabile agli operatori o ai loro aventi causa, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. Ciò fatta salva l'intervenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla funzionalità e all'uso dell'ambito di riferimento. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare l'entità delle cifre

economiche da versarsi, a carico degli operatori o dei loro aventi causa, a saldo delle opere non realizzate o, viceversa, procedere ad una ripianificazione o all'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato dell'Ambito tese a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti. L'eventuale edificazione privata non ancora attuata sarà subordinata al rispetto, da parte degli operatori o dei loro aventi causa, delle suddette determinazioni dell'A.C.. Nel caso in cui l'A.C. proceda ad una ripianificazione dell'ambito, il nuovo piano attuativo potrà essere approvato sulla base della disciplina dell'originario PA o sulla base degli indici e delle prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT.

- nel caso di attuazione parziale, non prevalente, delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica imputabile agli operatori o ai loro aventi titolo, cessa di produrre effetti la disciplina del PA o del PdC convenzionato originario, e gli interventi edilizi privati dovranno uniformarsi alle nuove previsioni di Variante. In tali casi la ripianificazione dell'area o l'emanazione di un nuovo Permesso di Costruire Convenzionato si uniformerà, per similitudine, agli indici e alle prescrizioni degli ambiti confinanti e con medesima vocazione funzionale.

28.6 – Edificio esistente

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e della disciplina degli Ambiti di Trasformazione del DdP, si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente;
- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo, secondo i casi indicati al precedente punto 28.2.

A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.

Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;
- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,
- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali maggiore o

uguale al 75% del perimetro del vano stesso, considerando che ai fini della valutazione della percentuale del perimetro non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali, restando comunque ammessa l'assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.

In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.

E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza della variante, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.

Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

Art. 29 - Impianti per la distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi: negli ambiti produttivi, nelle aree per gli impianti tecnologici, nelle aree dedicate alla viabilità e mobilità e nelle fasce di rispetto stradale, ma ad esclusione delle aree agricole contigue, nonchè nelle aree eventualmente specificatamente individuate dalla cartografia del PdR.

Indici urbanistici:

Indice di edificabilità fondiaria	0,1	mq./m q.
Indice di copertura max. (R.c.)	10	%
Densità arborea (D.a.)	30	%

In applicazione dell'art. 8.4 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, sono esclusi dal computo della SL e della SCOP insediabili le SL destinate al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di

15mq. di SL.

In applicazione dell'art. 8.3 dell'Allegato A alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017, la SL e la SCOP di cui al precedente 3° comma sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%:

- a) installazione di distributori di gas metano per autotrazione (+50%);
- b) installazione di distributori di GPL per autotrazione (+30%);
- c) realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nel centro abitato, fino al raggiungimento dello standard richiesto per gli impianti di uguali dimensioni e caratteristiche secondo l'attuale normativa (+10%) ;
- d) adozione di misure ed impianti di risparmio energetico (+10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; +20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev'essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;
- e) installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (+15% per ogni colonnina a doppia erogazione), sempre che l'installazione di colonnine elettriche non sia obbligatoria ai sensi delle normative vigenti;
- f) realizzazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande (+15%);
- g) realizzazione di officina per gli auto e i moto-veicoli (+15% se priva di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL; +30% se dotata di attrezzature per l'installazione e l'assistenza per impianti a metano o GPL);
- h) realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (+30%).

Gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.

Nelle aree di pertinenza dei distributori di carburanti ad uso pubblico sono insediabili tutte le attività compatibili o di servizio espressamente ammesse dalla legge o dalle norme regionali di settore (esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR X / 6698 del 9 giugno 2017.

Art. 30 - Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT in contrasto con gli usi ammessi nei singoli ambiti territoriali sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 31 - Variante SS n°639

Gli interventi che interferiscono con le opere previste dalla delibera CIPE n°98/2009 e successivi provvedimenti sono soggette a valutazione di compatibilità da parte degli uffici competenti dell'~~a-Provincia~~[ANAS](#) fino alla realizzazione delle opere stesse.

PTCP

Detta valutazione di compatibilità è da richiedersi per gli interventi in suolo e sottosuolo da realizzarsi in un ambito costituito da una fascia di rispetto di mt. 10,00 per lato dal tracciato stradale riportato sulla cartografia di P.G.T.

Art. 32 – Richiamo ai contenuti del Piano dei servizi

Ai fini della piena comprensione delle previsioni della pianificazione comunale, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano le aree interessate dalle prescrizioni del Piano dei Servizi al quale comunque è demandata ai sensi di legge (art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n° 12) la regolamentazione e la pianificazione delle aree per servizi pubblici o di interesse generale.

ALLEGATO A) Definizioni uniche di cui al Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGR 695 del 24 ottobre 2018

1) ST - Superficie territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2) SF - Superficie fondiaria (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3) IT - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4) IF - Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5) CU - Carico urbanistico (mq)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

6) DT - Dotazioni territoriali (mq)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7) Sedime (mq)

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8) SCOP – Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale

della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9) SP – Superficie permeabile (mq)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

10) IPT o IPF - Indice di permeabilità (%)

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e:

- la superficie territoriale (**IPT - indice di permeabilità territoriale**);
- la superficie fondiaria (**IPF - indice di permeabilità fondiaria**).

11) IC - Indice di copertura (%)

Rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la superficie fondiaria (SF).

12) STOT - Superficie totale (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13) SL – Superficie Lorda (mq)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

14) SU – Superficie Utile (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15) SA – Superficie Accessoria (mq)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;

- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16) SC – Superficie Complessiva (mq)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

17) SCAL - Superficie Calpestabile (mq)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

18) Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19) VT - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

20) Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

21) Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. *Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.*

22) Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

23) Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

24) Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

25) Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

26) Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

27) Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

28) Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

29) Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

30) Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

31) Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

32) Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

33) Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

34) Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

35) Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

36) Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

37) Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

38) Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

39) Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

40) Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

41) Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

42) Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

43) AU - Altezza Urbanistica

Altezza convenzionale di 3,00 m da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

44) VU - Volume Urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da

utilizzarsi ai fini urbanistici.