

Comune di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Provincia di Varese

NTA -- PIANO DELLE REGOLE



*Piano di Governo del Territorio*

**Variante n.1 al PGT - 2019**

**PIANO DELLE REGOLE**

**N.T.A.**

**AUTORITA' PROCEDENTE**

**REDAZIONE**

Dott. Pianificatore Marco  
Meurat

**VERSIONE**

**APPROVAZIONE**

LUGLIO 2020



## Sommario

PRINCIPALI SIGLE E ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NELLE NORME .....	7
TITOLO I NORME GENERALI .....	9
ARTICOLO 1 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	9
1.1 Principi .....	9
1.2 Tematiche di orientamento .....	9
1.3 Tutela del Paesaggio .....	11
1.4 Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	11
1.5 Individuazione delle fasce di rispetto e principali vincoli ambientali e paesaggistici.....	11
1.6 Edifici accessori.....	12
1.7 Viabilità.....	12
1.8 Spazi per parcheggi .....	14
ARTICOLO 2 - ALLEGATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	15
2.1 Allegati testuali e grafici.....	15
2.2 Studio geologico.....	16
2.3 Mappa catastale e rilievo aerofotogrammetrico.....	16
ARTICOLO 3 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI .....	18
3.1 Definizioni .....	18
3.2 – 3.13 (articoli stralciati).....	18
3.14 Criteri di misurazione delle distanze .....	18
3.15 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio della strada .....	18



3.16	Distanze minime tra fabbricati e parti del medesimo edificio (Df, o anche De).....	19
3.17	Distanza minima dal confine del lotto determinati dalla linea di ciglio o dai confini di proprietà (Dc).....	20
3.18	Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (Ds) .....	21
3.19	Rapporto volumetrico esistente .....	21
3.20	Arretramenti .....	22
ARTICOLO 4 - AREE DI PERTINENZA .....		23
ARTICOLO 5 - DESTINAZIONE D'USO .....		24
5.1	Definizione.....	24
5.2	Funzioni principali e complementari.....	24
5.3	Qualificazione dell'intervento edificatorio.....	24
5.4	Mutamenti della destinazione d'uso .....	24
5.5	Funzioni escluse.....	25
5.6	Certificazione urbanistica.....	25
ARTICOLO 6 - DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE.....		27
6.1	Residenza.....	27
6.2	Attività economiche.....	28
6.3	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.....	32
ARTICOLO 7 - DEFINIZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZIO- URBANISTICI.....		35
7.1	Manutenzione ordinaria.....	35
7.2	Manutenzione straordinaria .....	35
7.3	Restauro e risanamento conservativo .....	38
7.4	Ristrutturazione edilizia .....	39
7.5	Nuova costruzione .....	41



7.6	Interventi diretti e interventi indiretti .....	43
7.7	Regime giuridico titoli edilizi .....	44
7.7	Programmi Integrati di Intervento – P.I.I. ....	44
7.8	Piani Attuativi – P.A. ....	44
7.9	Autorizzazione paesaggistica.....	45
ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....		47
8.1	Opere di urbanizzazione primaria .....	47
8.2	Opere di urbanizzazione secondaria.....	48
8.3	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – costo di costruzione.....	49
TITOLO II NORME DI ZONA.....		50
ARTICOLO 9 - ZONE .....		51
9.0	Il tessuto urbano consolidato TUC e le Zone .....	51
9.1	Zona A - Centro storico e nuclei di antica formazione .....	51
9.2	Zona A - Classi di valore paesistico .....	58
9.3	Zona A - Aree inedificate .....	59
9.4.a	Zona B – Tessuto urbano residenziale (lotti già edificati) .....	60
9.4.b	Zona B – Tessuto urbano residenziale (lotti liberi - inedificati) .....	61
9.5.a	Zona C – Ambiti di espansione residenziale (lotti già edificati).....	70
9.5.b	Zona C – Ambiti di espansione residenziale (lotti liberi - inedificati).....	71
9.6	Zona D1 – Tessuto misto produttivo (industriale ed artigianale) e terziario.....	80
9.7	Zona D2 – Tessuto turistico - alberghiero .....	82
9.8	Aree di trasformazione urbanistica .....	83
9.9	Zona F – Aree a servizi .....	83



9.10	Zona E1 – Aree agricole .....	84
9.11	Zona E2 – Aree boschive .....	87
9.12	Zona BE3 - Aree di salvaguardia ambientale - perequazione urbanistica.....	88
9.12bis	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.....	91
9.13	Zona E4 – Fabbricati esistenti nel tessuto agricolo, boschivo e di salvaguardia ambientale.....	91
TITOLO III NORME PAESISTICHE .....		96
ARTICOLO 10 – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE .....		97
ARTICOLO 11 – SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI .....		98
ARTICOLO 11bis – RETE ECOLOGICA COMUNALE .....		99
ARTICOLO 12 – INDICAZIONE PER LA VALUTAZIONE DEI PROGETTI.....		101
ARTICOLO 13 – NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO EDIFICATO .....		102
ARTICOLO 14 – AREE A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO .....		103
ARTICOLO 15 – ZONE E FASCE DI RISPETTO.....		104
ARTICOLO 16 – NORMATIVA GEOLOGICA .....		106
ARTICOLO 17 – DISCIPLINA DEL COLORE E DEI MATERIALI .....		107
17.1	Interventi.....	107
17.2	Tavola dei colori .....	108
17.3	Materiali di rifinitura.....	112
ARTICOLO 18 – NORME PARTICOLARI .....		113
18.1	Aperture.....	113
18.2	Archi e volte .....	113
18.3	Solai.....	113
18.4	Volumi superfatti.....	114



18.5	Gronde e canali .....	114
18.6	Balconi, ringhiere, cancellate, fioriere .....	114
18.7	Infissi e serramenti esterni .....	115
18.8	Ballatoi .....	116
18.9	Spazi esterni .....	116
18.10	Recinzioni .....	117
18.11	Tetti, sottotetti, coperture, abbaini, torrini.....	118
18.12	Tralicci, pali, antenne, apparati radioelettrici .....	121
18.13	Verande, pergolati e gazebo .....	121
18.14	Miglioramento consumi energetici .....	123
<b>TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO .....</b>		<b>124</b>
<b>ARTICOLO 19 – NORMATIVA SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI .....</b>		<b>125</b>
<b>TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE; NORME DI SALVAGUARDIA; VARIANTI DEL PGT .....</b>		<b>126</b>
<b>ARTICOLO 20 – INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE.....</b>		<b>127</b>
<b>D'USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DELLE ZONE; INTERVENTI NEI P.A. APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT .....</b>		<b>127</b>
<b>ARTICOLO 21 – D.I.A., S.C.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT .....</b>		<b>128</b>
<b>ARTICOLO 22 – D.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RICHIESTI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT: NORME DI SALVAGUARDIA.....</b>		<b>129</b>
<b>ARTICOLO 23 – VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....</b>		<b>130</b>
23.1	Varianti al PGT .....	130



## PRINCIPALI SIGLE E ABBREVIAZIONI IMPIEGATE NELLE NORME

<b>AII.</b>	Allegato
<b>AP</b>	Provincia – Amministrazione Provinciale
<b>Art.</b>	Articolo
<b>Cap.</b>	Capitolo
<b>cfr.</b>	Confronta/vedi
<b>cl.</b>	Classe
<b>CM</b>	Comunità Montana
<b>d.CR</b>	Deliberazione Consiglio Regionale
<b>d.GR</b>	Deliberazione Giunta Regionale
<b>D.L.</b>	Decreto legge
<b>D.Lvo.</b>	Decreto legislativo
<b>D.M.</b>	Decreto ministeriale
<b>DP</b>	Documento di Piano
<b>IGM</b>	Istituto Geografico Militare
<b>L.</b>	Legge
<b>L.R. – l.r.</b>	Legge Regionale
<b>m</b>	Metri
<b>N.A .</b>	Norme di Attuazione del Piano delle Regole
<b>NTr</b>	Non trasformazione
<b>P.A .</b>	Piano attuativo
<b>PGT</b>	Piano di Governo del Territorio
<b>PIF</b>	Piano di indirizzo forestale
<b>P.L .</b>	Piano di lottizzazione
<b>P.R .</b>	Piano di recupero
<b>Pre</b>	Piano delle Regole



P.R.G .	Piano Regolatore Generale
P.R.U .	Piano di recupero urbano
P.S.	Piano di settore
PSe	Piano dei Servizi
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUGSS	Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo
SIT	Sistema Informativo Territoriale ( <i>Regione Lombardia</i> )
Tab.	Tabella
Tav.	Tavola
Tr	Trasformazione
TUC	Tessuto urbano consolidato
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
Z.	Zona
TUC	Tessuto Urbano Consolidato



## TITOLO I    NORME GENERALI

### **ARTICOLO 1- ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **1.1    Principi**

Per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio, in coerenza con la l.r. 12/2005 e la l.r. 31/2014 e s.m.i., tenuto conto della localizzazione e delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti abitati in esso presenti, vengono applicati nel Piano delle Regole i principi di impiego razionale delle risorse nell'organizzazione del sistema territoriale e delle infrastrutture e di sostenibilità delle previsioni di completamento e di sviluppo del tessuto edificato, finalizzate a favorire la crescita economica, socioculturale e ambientale del Comune, considerata fattore prioritario per creare le condizioni di un uso consapevole delle risorse naturali a fini sociali, il progresso armonico e il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente.

#### **1.2    Tematiche di orientamento**

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

1. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
2. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
3. Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
4. Contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.

Il Piano delle Regole definisce altresì, gli strumenti di attuazione del PGT, che sono costituiti da:



1. Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Piani attuativi di iniziativa privata così come definito nel Documento di Piano;

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

1. caratteristiche degli insediamenti;
2. Consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
3. Rapporti di copertura;
4. Altezze degli edifici;
5. Destinazioni d'uso non ammissibili;
6. Interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
7. Requisiti qualitativi degli interventi previsti;
8. Requisiti di efficienza energetica;

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

1. Per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
2. Per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR (Piano Territoriale Regionale), dal PTPR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) e dal PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale);
3. Come previsto dall'art. 25 del PTPR, nelle aree sottoposte a trasformazione e nelle aree del centro storico (A), i progetti che incidono sugli aspetti esteriori dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, i cui provvedimenti di approvazione dovranno essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.



Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### 1.3 Tutela del Paesaggio

Il paesaggio è inteso come **territorio espressione di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro intenzioni**, mediante il riconoscimento delle parti del territorio in cui si è quasi totalmente conservato il tradizionale tessuto agricolo e boschivo come Ambiti di paesaggio dei quali è da salvaguardare la naturalità, considerata valore prevalente ed elemento fondamentale di affermazione della memoria del luogo e della cultura locale, tendendo a favorirne la fruibilità pubblica sostenibile per il tempo libero e a scopi didattici e limitando gli interventi a quelli di conservazione, di miglioramento e di piena affermazione dei rilevanti elementi naturali di valore ambientale e paesaggistico.

### 1.4 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Per definizione (DGR 8/1681 29 dicembre 2005 e s.m.i) sono le aree esterne al tessuto urbano consolidato che sono sottratte a qualsiasi forma di utilizzo che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Nello specifico non sono soggette a interventi di trasformazione urbanistica tutte le parti del territorio comunale boschive e prative e di salvaguardia ambientale e quelle, esterne al tessuto urbano consolidato, in cui gli interventi edilizi dove consentiti e quelli di realizzazione di servizi non comportano variazioni significative delle funzioni in atto, della tipologia delle costruzioni, delle infrastrutture esistenti e della percezione del paesaggio nella sua immagine tradizionale.

L'analisi del tessuto edilizio è riportata nelle Tavole *Reg.3a, Reg.3b, Reg.3c, Reg.3d*.

### 1.5 Individuazione delle fasce di rispetto e principali vincoli ambientali e paesaggistici



Sono individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole le fasce di rispetto cimiteriale, stradali, dei corpi idrici, degli elettrodotti, degli acquedotti, dell'impianto di depurazione, degli impianti di radio - tele diffusione, al fine della regolamentazione degli interventi consentiti. I principali vincoli ambientali e paesaggistici, già individuati integralmente nel Documento di Piano vengono riprodotti nella Tavola Reg.4.

Le presenti norme definiscono tali fasce e aree di rispetto.

## 1.6 Edifici accessori

Si definisce accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato adibito ad abitazione o ad attività artigianale, industriale, commerciale.

Essi non possono essere di norma autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o al servizio di un fabbricato già esistente in quanto pertinenze ed impianti tecnologici di servizio.

Essi sono identificati nel box per deposito di autovetture, rustici, bassi servizi, depositi, per attrezzi di giardinaggio, tettoie, pollai ecc..

Le richieste di autorizzazione come previsto dall'art. 7 della L.R. 25/03/82 N. 94 di tali costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

**H max:** 2,80 mt.

**R.c.:** all'interno del massimo consentito della zona in cui è compreso e comunque fino ad un massimo di mq. 35

**D.c.:** quella di zona, oppure edificati a confine se posti a distanza minima di mt. 5,00 da costruzioni esistenti sul fondo contiguo che non siano altre costruzioni accessorie (in questi casi l' H max dovrà misurarsi dalla quota del terreno confinante).

**D.s.:** quella stabilita dalla zona

**D.e.:** rispetto all'edificio "principale" può essere aderente oppure a distanza non inferiore a mt. 5,00, rispetto ad altri edifici dovrà rispettare la distanza prevista dalla zona in cui è ubicato. Se posizionato sul confine di proprietà sarà necessario il rispetto della distanza di mt. 5,00.

## 1.7 Viabilità



Le zone destinate alla viabilità alle quali si applicano le seguenti norme, sono costituite dalle strade, dai nodi di confluenza di più strade, dalle piazze e dalle relative aree di rispetto, nonché dalle aree a verde di arredo stradale, connesse alla viabilità e non classificabili come aree verdi.

Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in piani attuativi, o nei progetti esecutivi, sono di regola progettate nel rispetto dei seguenti criteri:

1. Dotazione di **fascia laterale per il parcheggio** almeno su un lato, salvo laddove siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale; In particolare:
  - Fascia laterale per parcheggio m 2,50 per posizione parallela all'asse;
  - Fascia laterale per parcheggio m 5,00 per posizione perpendicolare all'asse;
  - Fascia laterale per parcheggio m 4,50 per posizione a spina di pesce;
2. In prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce siano sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
3. E' d'obbligo affiancare al posteggio uno **spazio di manovra** pari a 2,50 x 5,00 m;
4. In prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
5. Sia prevista congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci;
6. I **marciapiedi** devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa di m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
7. Le **carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare**, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, le seguenti larghezze minime:  
Corsie di scorrimento strade primarie:
  - Mt. 3,50 ciascuna, o multipli fino a formare l'intera carreggiataCorsie di scorrimento strade secondarie:



- Mt. 3,00 ciascuna, o multipli fino a formare l'intera carreggiata

Corsie di sosta

- Mt. 2,50 per posizione parallela all'asse
- Mt. 5,00 per posizione perpendicolare all'asse
- Mt. 4,50 per posizione a spina di pesce

8. le **piste ciclabili** devono avere larghezza minima di m 2,00 ovvero m 1,00 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.
9. Le **strade pedonali** devono avere larghezza minima di m 2,00.
10. L'eliminazione di ogni **barriera architettonica** è obbligatoria anche per le strade private.
11. Le indicazioni delle strade veicolari e pedonali nell'azonamento ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali minime.
12. Le previsioni della viabilità di zona, anche ove sia sottoposta ad intervento urbanistico preventivo, sono da intendersi vincolanti.

## 1.8 Spazi per parcheggi

Non possono essere rilasciati Permessi di Costruire per edifici residenziali di nuova costruzione che siano sprovvisti di spazi per parcheggi, compresi quelli per la manovra e l'accesso degli autoveicoli; lo spazio minimo per il parcheggio dovrà essere previsto in misura inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Tale norma può essere imposta anche alle ristrutturazioni di edifici esistenti.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero all'esterno.

In ogni caso devono essere rispettati i parametri della legge 122/89 e le disposizioni contenute nel Capo II Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi della L.R. n. 12 /2005, nonché la legislazione vigente in materia.

La dimensione minima delle autorimesse è stabilita in 5,00 x 2,50 m da intendersi come spazio netto tra le murature, mentre la dimensione minima del portone è stabilita in 2,20 m.



Tale norma può essere imposta anche alle ristrutturazioni di edifici esistenti.

Ogni intervento in attuazione del P.G.T., dovrà rispettare per i parcheggi e le relative aree di servizio i seguenti parametri:

- a- edifici scolastici : come definito al punto 2.1.4 del D.M. 18/12/1975 (Gazzetta Ufficiale n. 29 del 02/02/1976);
- b -edifici per il culto, impianti sportivi,
- per lo spettacolo coperti: : minimo 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento
- a- ospedali, ambulatori e simili,  
edifici culturali e sociali : minimo 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento
- b- edificiannonari :minimo 20 mq. ogni 100 mq. di superficie fondiaria
- c- edifici per uffici amministrativi:minimo 100 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento

## **ARTICOLO 2- ALLEGATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **2.1 Allegati testuali e grafici**

Sono allegati a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole i seguenti elaborati di testo e grafici:

1. **N.A. Piano delle Regole:** norme tecniche di attuazione (testo formato A4);
2. **Censimento centro storico:** n° 473 schede e n°473 foto censimento dell'edificato (schede A4, suddivise nei settori A, B, C, D, E, F, G, H);



3. **Relazione geologica** – norme geologiche di Piano (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, ai sensi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005 - N.12 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 e s.m.i);
4. Elaborato grafico n° **Pre.1**, scala 1:500, con titolo “centro storico - censimento”;
5. Elaborato grafico n° **Pre.2**, scala 1:500, con titolo “centro storico - modalità di intervento”;
6. Elaborato grafico n° **Reg.3a**, scala 1:2.000, con titolo “Azzonamento PGT”;
7. Elaborato grafico n° **Reg.3b**, scala 1:2.000, con titolo “Azzonamento PGT”;
8. Elaborato grafico n° **Reg.3c**, scala 1:2.000, con titolo “Azzonamento PGT”;
9. Elaborato grafico n° **Reg.3d**, scala 1:2.000, con titolo “Azzonamento PGT”;
10. Elaborato grafico n° **Reg.4**, scala 1:5.000, con titolo “Quadro ricognitivo vincoli, fasce di rispetto e aree di limitazione d'uso del PGT”;
11. Elaborato grafico n° **Reg.5**, scala 1:2.000, con titolo “Comparti”;

## 2.2 Studio geologico

1. Eventuali **difformità tra elaborati di testo e grafici**: In caso di accertata difformità tra le prescrizioni contenute nelle presenti N.A. e le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici si considerano prevalenti le prime.
2. Eventuale **difformità tra elaborati cartografici**: In caso di difformità tra previsioni contenute nei vari elaborati grafici si considerano prevalenti quelle contenute negli elaborati nella scala di maggiore dettaglio;

## 2.3 Mappa catastale e rilievo aerofotogrammetrico

1. **Rilievo aerofotogrammetrico e carta catastale**: Le tavole di azzonamento e quelle di ricognizione dei vincoli sono redatte sulla base cartografica costituita rilievo aerofotogrammetrico, non esattamente sovrapponibile alla mappa catastale del Comune. In sede di verifica dei progetti degli interventi il Responsabile del procedimento provvede alla determinazione della posizione delle aree interessate



nel territorio comunale, sulla base di rilievo aerofotogrammetrico georeferenziato eseguito dall'avente titolo nel caso di interventi di iniziativa privata;

2. **Efficacia dell'indicazione delle linee della mappa catastale:** La delimitazione delle linee di confine dei mappali della mappa catastale, del demanio provinciale e comunale, delle sedi delle strade consorziali e private, delle linee del demanio dei corpi idrici e di quelle del demanio fluviale è da considerarsi valida limitatamente alla individuazione della Zona in cui sono inclusi i mappali interessati da interventi di trasformazione urbanistica e/o da interventi edilizi, ai fini della certificazione della loro destinazione urbanistica (funzione principale) e dell'accertamento dell'assoggettabilità all'imposta comunale sugli immobili medesimi (ICI).
3. **Determinazione della consistenza effettiva degli immobili:** La consistenza effettiva e la posizione sul terreno degli immobili, terreni, fabbricati e costruzioni in genere (superficie, volume, altezza, distanze) e quella delle strade e dei corpi idrici sono da calcolare e determinare in sede di presentazione dei progetti di intervento o di operazioni comportanti variazioni catastali, sulla base delle specifiche misurazioni comportanti l'indicazione delle loro coordinate geografiche planimetriche e delle quote altimetriche, mediante utilizzo di rilievo aerofotogrammetrico georeferenziato.



## **ARTICOLO 3- DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI EDILIZI**

### **3.1 Definizioni**

1.- Al fine dell'applicazione delle norme del PGT valgono le definizioni dei parametri edificatori contenute nell'Allegato B della D.G.R. 24.10.2018, n. XI/695 e s.m.i., come integrate dal successivo comma 2, nonché le definizioni degli interventi edilizi contemplati dall'art.3, comma 1, del d.P.R. n.380/2010 e s.m.i. e dall'art.27, comma 1, della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

2.- L'Altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU) è pari a 3,00 m.

### **3.2 – 3.13 (articoli stralciati)**

### **3.14 Criteri di misurazione delle distanze**

Seguono i criteri di misurazione in applicazione delle distanze minime dei fabbricati dal ciglio strada, tra fabbricati e parti del medesimo edificio, distanze minime dal confine del lotto, e distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade.

Ulteriori specifiche possono essere indicate nelle norme di Zona delle presenti N.A., o nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano del PGT.

### **3.15 Distanze minime dei fabbricati dal ciglio della strada**

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio strada e si misura sulla perpendicolare alla linea di confine fra la proprietà privata e quella pubblica, in proiezione orizzontale.



Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a una sporgenza di mt. 1,20. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

In tutti gli altri casi non riconducibili a indicazioni specifiche delle singole Zone o a quanto sopra indicato, la distanza minima delle fronti degli edifici dal ciglio strada deve essere di:

- a- ml. 5,00 su strade di larghezze fino a ml. 7,00
- b- ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00
- c- ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Nelle zone A, B e C per i fabbricati di pubblica utilità la distanza dal ciglio stradale è riducibile alle previsioni del Codice Civile per le distanze dai confini di proprietà.

Le precedenti disposizioni sono, per le zone classificate esterne al centro abitato, da integrare con quelle specificatamente previste dal Codice della Strada (D.L. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni).

In presenza di strada a fondo cieco non individuate dal Piano o servitù di passo destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, la distanza minima della edificazione del ciglio deve essere di ml. 5,00.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze ml. 5,00, eccetto quelle necessarie per i servizi tecnologici che possono arrivare sino al confine.

I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti, dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte e demandate alle valutazioni della Commissione Edilizia.

Le distanze indicate ai precedenti commi dovranno essere maggiorate dall' eventuale allargamento stradale previsto dalle presenti N.A. o dal Regolamento Edilizio. Rimane a carico del proprietario l' onere della sistemazione dell'area lasciata libera per l' allargamento.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

### **3.16 Distanze minime tra fabbricati e parti del medesimo edificio (Df, o anche De)**

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti.



In tutte le zone previste la distanza tra i due edifici deve essere quella stabilita dalla relativa normativa di zona e comunque non inferiore a quanto stabilito dall' art. 9 del D.m. 02/0471968 n. 1444 e s.m.i.

Di norma la distanza tra gli edifici di nuova costruzione non deve essere inferiore a mt. 10,00.

Nel caso che il lotto attiguo risulti edificato, con un edificio posto ad una distanza inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà mantenere una distanza dall'edificio già costruito pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Le distanze minime tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di zona sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Ai sensi di quanto fissato all'ultimo capoverso dell'Art. 9 del D.M. 2/471968 N. 1444 e s.m.i, prescrizioni diverse da quelle stabilite nelle voci precedenti sulle distanze delle norme di zona potranno essere previste nei piani urbanistici attuativi allo scopo di migliorare i rapporti planivolumetrici e un migliore assetto urbanistico ed ambientale degli insediamenti, sempre nel rispetto delle previsioni di cui al D.L. 85/92 art. 3 - 4.

### **3.17 Distanza minima dal confine del lotto determinati dalla linea di ciglio o dai confini di proprietà (Dc)**

1. E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui , di proprietà di terzi. La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti come specificato al punto precedente.
2. In generale, salvo diverse e specifiche prescrizioni di zona, le distanze minime dei confini devono essere:
  - mt. 0.00 in tutte le zone , qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco e contestuale di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorga il fabbricato del lotto vicino, allo scopo di eliminare il frontespizio nudo;
  - mt. 5,00 minimo, quando l'edificio non ricade nel caso di cui sopra, abbia pareti, finestrate e non, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificante sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici a ml. 10.00 (Art. 9 del D.M. 02/04/1968 N. 1444 Art. 17 della Legge 06.08.1967 n. 755);



- pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questi superi l'altezza di ml. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (Art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968)
- 3. Per i fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, le relative costruzioni devono essere realizzate con il rispetto delle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine.
- 4. Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o anche quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione registrata tra due confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle Norme di Zona.
- 5. Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

### 3.18 Distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade (Ds)

Fermo restando quanto espresso dall'art. 3.14 delle presenti N.A., la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità deve corrispondere alla larghezza della sede stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili).

Tali distanze sono relative a strade di interesse comunale, non interessate nell'azonamento da fasce di rispetto e fatte salve diverse prescrizioni del Regolamento del Codice della Strada.

Nelle zone edificate interne al perimetro del centro edificato, quando preesistono verso le strade o le piazze allineamenti già definiti dagli edifici esistenti, la distanza minima dal ciglio stradale potrà essere ridotta o aumentata in ragione del rispetto di detti allineamenti.

### 3.19 Rapporto volumetrico esistente

Il rapporto volumetrico esistente definisce il rapporto tra il Volume (V) totale delle costruzioni esistenti e/o di quelle in progetto e la Superficie Territoriale (St) dell'area vuota oggetto di intervento. Calcolato in mc/mq;



### 3.20 Arretramenti

- 1) Potrà essere concordata ad esclusione che per la zona A la **costruzione in arretramento** solo quando risulti garantito che si adotteranno i provvedimenti necessari per evitare la formazione di frontespizi nudi e, ove ciò avvenga, per provvedere ad una sistemazione dei frontespizi delle case laterali che rimangano esposti alla pubblica vista;
- 2) La **facciata delle costruzioni** dovrà essere mantenuta parallela alla linea di strada fino a m 5 di arretramento; la zona di arretramento potrà essere destinata a parcheggio e giardino;
- 3) Sia nel caso di arretramento effettuato al piano terreno che nel caso di arretramento ai piani superiori, l'altezza massima sarà determinata applicando i disposti delle presenti N.A., aggiungendo alla larghezza della via, quella della zona di arretramento. Della maggior larghezza così realizzata non potranno inderogabilmente beneficiare gli edifici antistanti, per dare a questi una maggiore altezza.
- 4) I **cancelli carrabili** dovranno arretrare di 7,00 m dalla mezzeria stradale
- 5) La misura minima di **arretramento delle recinzioni** deve essere la seguente:
  - viabilità con funzioni sovracomunali :mt. 3,00 da ciglio strada o comunque dal limite di proprietà dell'ente;
  - negli altri casi è possibile, salvo diversa indicazione delle Tavole di Piano, edificare le recinzioni secondo le prescrizioni che saranno fornite dalla Commissione Edilizia Comunale.



#### **ARTICOLO 4- AREE DI PERTINENZA**

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SIp di cui al precedente comma in occasione del rilascio del titolo autorizzativo ad essi relativo; nel caso in cui detti volumi o SIp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.

Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

L'area di pertinenza segue sempre la destinazione d'uso del relativo edificio di riferimento.



## **ARTICOLO 5- DESTINAZIONE D'USO**

### **5.1 Definizione**

Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, costituisce "funzione", ovvero la destinazione d'uso di un'area o di un edificio, la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Documento di Piano, non esplicitamente escluse da esso e dal Piano delle Regole e assoggettate alle presenti Norme di Attuazione.

### **5.2 Funzioni principali e complementari**

Le funzioni principali sono quelle che determinano la destinazione d'uso principale dei fabbricati nell'ambito territoriale di appartenenza.

Le funzioni complementari, accessorie e compatibili sono quelle che integrano, migliorano o rendono possibile l'esercizio della funzione principale.

### **5.3 Qualificazione dell'intervento edificatorio**

La consistenza della funzione principale qualifica l'intervento edificatorio in relazione alla capacità insediativa teorica dell'area interessata dall'intervento richiesto; le funzioni complementari, accessorie e compatibili possono coesistere senza limitazioni di quote percentuali nella quota totale residua della capacità edificatoria teorica ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, sulla base delle normative delle Zone del presente Piano delle Regole.

### **5.4 Mutamenti della destinazione d'uso**



I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, per le funzioni non escluse dal PGT e dal presente Piano delle Regole, sono regolati dalle disposizioni degli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005, dalle vigenti normative nazionali non incompatibili con esse e dalle presenti NA.

Ai sensi dell'art. 52, comma 2, della L.R. n. 12/2005:

- oltre all'applicazione delle norme del Piano Commerciale vigente, tutti i mutamenti delle destinazioni d'uso comportanti l'attribuzione della funzione commerciale ad aree, sedimi di pertinenza di edifici, edifici o parti di essi comporta la cessione al Comune o il vincolo ad uso pubblico perpetuo di una quantità di aree pubbliche pari alla superficie lorda di pavimento a cui viene attribuita la funzione commerciale medesima;
- nel caso non sia possibile il reperimento delle aree o la loro consistenza e ubicazione non siano considerate idonee dal Comune, in luogo della cessione l'avente titolo dovrà corrispondere il prezzo di monetizzazione di pari quantità di terreno commisurato al valore di mercato delle aree nella zona del territorio comunale in cui si effettua l'intervento;
- il detto prezzo viene determinato annualmente, con decorrenza dal 1 gennaio di ogni anno, mediante deliberazione del competente Organo comunale, sulla base di regolare perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## 5.5 Funzioni escluse

Le presenti NA del Piano delle Regole indicano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005, le funzioni escluse per ogni Zona in quanto incompatibili con le caratteristiche paesistiche e ambientali dell'ambito stesso.

## 5.6 Certificazione urbanistica

### Contenuto

La certificazione della destinazione d'uso esistente e/o di quella attribuita dal PGT nelle Zone, equivalente alla funzione di un area o di un edificio, viene effettuata dal Responsabile del Procedimento sulla base degli elaborati di testo e grafici del Documento di Piano e del Piano delle Regole con l'indicazione della funzione



principale, delle funzioni complementari, accessorie e compatibili, dei vincoli, dei parametri e degli indici dell'intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizio ammissibile stabiliti dalle presenti NA, escluso il calcolo della consistenza effettiva dei terreni e dei fabbricati, quando necessario da effettuarsi dal soggetto richiedente con riferimento all'Art. 2.3.3 precedente.

### **Principali elementi di verifica**

Nel procedimento di certificazione il Responsabile del Procedimento, ove occorra anche mediante sopralluogo, verifica:

- i precedenti provvedimenti edilizi o comunicazioni di variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005;
- la documentazione presentata al Comune dall'avente titolo a richiedere l'intervento di trasformazione urbanistica o l'intervento edilizio definito ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005;
- in assenza di provvedimenti o di comunicazioni di variazione di destinazione d'uso viene verificata, la documentazione acquisita attestante la destinazione d'uso in atto;
- gli estremi dei certificati rilasciati sono annotati in apposito registro, pubblicato sul sito Internet del Comune.



## **ARTICOLO 6- DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA (FUNZIONE) PRINCIPALE**

Le funzioni che definiscono la destinazione urbanistica principale delle Zone o di un'area o di un edificio e le tipologie delle costruzioni e/o delle attività corrispondenti sono le seguenti:

### **6.1 Residenza**

**6.1.a** Abitazioni urbane: costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo. Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

**6.1.b** Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli: alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

**6.1.c** Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda. Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti. Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

**6.1.d** Abitazioni collettive: collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.



**6.1.e** Accessori alla residenza: spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

## **6.2**    **Attività economiche**

### **6.2.a** **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

**6.2.a.1** Edifici e strutture per la conduzione del fondo, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

**6.2.a.2** Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

**6.2.a.3** Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.



**6.2.a.4** Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.

**6.2.a.5** Attività agrituristiche. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di ititurismo, di pescaturismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.



## **6.2.b Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

**6.2.b.1** Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

**6.2.b.2** Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;



- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

**6.2.b.3** Depositi a cielo aperto. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

### **6.2.c Attività terziarie**

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

#### **6.2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili**

**6.2.c.1.1** Esercizi di vicinato: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a quanto stabilito dalle presenti N.A.

**6.2.c.1.2** Pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).

**6.2.c.1.3** Distributori di carburante: tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

**6.2.c.1.4** Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica (“capannoni” e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

#### **6.2.c.2 Attività direzionali**

**6.2.c.2.1** Uffici.

**6.2.c.2.2** Studi professionali.

**6.2.c.2.3** Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.



#### 6.2.c.2.4 Attività alberghiere

6.2.c.3.1 Alberghi. Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bed and breakfast, ecc.

6.2.c.3.2 Residences/case albergo

6.2.c.4 Servizi privati

6.2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

6.2.c.4.2 Attrezzature private per la salute. Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.

### 6.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

#### 6.3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”

6.3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

6.3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

6.3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato

6.3.a.1.3 Strutture scolastiche: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

6.3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport, comprese le aree ricreative per il tempo libero.

6.3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali: centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.



**6.3.a.1.6** Strutture sanitarie e terapeutiche: ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

**6.3.a.1.7** Strutture per attività culturali: biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

**6.3.a.1.8** Strutture per attività sociali e ricreative: centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

**6.3.a.1.9** Strutture per servizi amministrativi.

**6.3.a.2** Attrezzature per servizi religiosi: come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

### **6.3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

**6.3.b.1** Opere di urbanizzazione: mobilità. Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

**6.3.b.2** Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.

Sono i servizi pubblici a rete, quali:



- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;

Relativi impianti tecnologici, quali:

- impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
- cabine trasformazione energia elettrica,
- piccole centrali telefoniche,
- cabine decompressione gas.

**6.3.b.3** Impianti ecologici: vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

**6.3.b.4** Attrezzature cimiteriali

**6.3.b.5** Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo autorizzativo.

La trasformazione d'uso di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo autorizzativo.

Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto all'adozione del PGT.



## **ARTICOLO 7- DEFINIZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZIO- URBANISTICI**

Gli interventi edilizi sono definiti dal testo unico in materia edilizia ex DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, a cui si rimanda, con le seguenti ulteriori specifiche:

### **7.1 Manutenzione ordinaria**

Di norma, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria devono essere segnalati al Comune salvo per le opere di entità particolarmente modesta.

E' obbligatoria la segnalazione quando ricorrono contemporaneamente tre o più degli interventi sopradescritti nella stessa unità immobiliare.

Quando ricorrono tre o più degli interventi sopra descritti in concomitanza con interventi riguardanti il rifacimento dei manti di copertura o delle pavimentazioni esterne è obbligatoria la richiesta di autorizzazione al Sindaco.

La segnalazione verrà redatta in carta legale e firmata dal proprietario o dai soggetti legittimati.

E' fatta salva la possibilità di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti, ove le opere non appaiano ammissibili senza concessione edilizia o senza autorizzazione del Sindaco.

### **7.2 Manutenzione straordinaria**

Per questi interventi, oltre all'istanza di autorizzazione al Sindaco, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

A) per gli interventi ricadenti nella zona omogenea A



- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490 e s.m.i.;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- il rilievo dettagliato dello stato di fatto costituito dalle piante di tutti i piani, almeno due sezioni di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali ed i prospetti di tutte le facciate con la descrizione dei materiali in scala 1:50;
- la documentazione progettuale, di seguito riportata:
- disegni in scala 1:100 delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione della destinazione d'uso dei vani, delle quote altimetriche e planimetriche, delle dimensioni e superficie delle aperture esterne e dei singoli vani, ai fini della determinazione dei rapporti aeroilluminanti, delle strutture portanti, delle sistemazioni esterne e del verde, della copertura e di tutto ciò che ne emerge, dello schema della rete fognaria e del suo inserimento in quella pubblica o in caso di assenza di quest'ultima con le indicazioni relative al sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione. In caso di interventi su edifici esistenti, il rilievo completo, quotato, in scala 1:100 dello stato di fatto, costituito da piante, sezioni e prospetti, con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti. Dovranno inoltre essere indicati i materiali per le finiture esterne, con specifica indicazione dei colori delle facciate, dei rivestimenti e dei serramenti.
  - i disegni quotati in scala 1:100 delle sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi, agli edifici confinanti o insistenti sui lotti adiacenti;
  - relazione circa l'adeguamento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e alla Legge Regionale 6/89.



Inoltre dovranno essere elaborate tavole di confronto in scala 1:50 con la descrizione di tutti i materiali di impiego e delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

- relazione illustrativa firmata dal progettista dalla quale risultino le caratteristiche dell'intervento e le quantità dei materiali impiegati;
- documentazione fotografica.

B) per gli interventi nelle altre zone omogenee:

- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dal D.Lgs. 29 ottobre 1999 n°490;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- relazione illustrativa firmata dal progettista dalla quale risultino le caratteristiche dell'intervento e le qualità dei materiali impiegati;
- disegni in scala 1:100 delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e della copertura delle opere, con l'indicazione della destinazione d'uso dei vani, delle quote altimetriche e planimetriche, delle dimensioni e superficie delle aperture esterne e dei singoli vani, ai fini della determinazione dei rapporti aeroilluminanti, delle strutture portanti, delle sistemazioni esterne e del verde, della copertura e di tutto ciò che ne emerge, dello schema della rete fognaria e del suo inserimento in quella pubblica o in caso di assenza di quest'ultima con le indicazioni relative al sistema di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione. In caso di interventi su edifici esistenti, il rilievo completo, quotato, in scala 1:100 dello stato di fatto, costituito da piante, sezioni e prospetti, con indicazione delle destinazioni d'uso esistenti. Dovranno inoltre essere indicati i materiali per le finiture esterne, con specifica indicazione dei colori delle facciate, dei rivestimenti e dei serramenti.



- i disegni quotati in scala 1:100 delle sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi, agli edifici confinanti o insistenti sui lotti adiacenti;
- relazione circa l'adeguamento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 13/89 e alla Legge Regionale 6/89.

### 7.3 Restauro e risanamento conservativo

Alla domanda di autorizzazione degli interventi del presente articolo, devono essere allegati i seguenti documenti:

- Relazione storico-critica comprendente eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, nonché una descrizione dell'intervento proposto;
- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dalle D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h., la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- il rilievo dettagliato dello stato di fatto costituito dalle piante di tutti i piani, almeno due sezioni di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali ed i prospetti di tutte le facciate con la descrizione dei materiali in scala 1:50, i particolari architettonici interni ed esterni, con indicazione dei materiali, in scala 1:20;
- il progetto di intervento quotato, con la descrizione dei materiali di impiego dei singoli componenti edilizi, con specifica indicazione dei colori utilizzati per la facciata, per i rivestimenti e per i serramenti in scala 1:50;



- tavole di confronto un scala 1:50 con colorazione rossa per le parti di nuova costruzione e gialla per quelle da demolire.
- nel caso in cui l'edificio oggetto della concessione sia confinante od in allineamento con altri edifici è richiesto il profilo altimetrico dell'andamento delle linee di gronda e di colmo delle coperture di detti edifici limitrofi.
- nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento abbia pertinenze esterni spazi quali orti, giardini, cortili, unitamente al progetto relativo alla sistemazione dell'edificio, dovrà essere prodotto lo stato di fatto e il progetto della sistemazione delle aree esterne. In essi dovranno essere precisati i materiali esistenti e quelli di impiego per le pavimentazioni, le recinzioni, nonché le disposizioni e la quantità delle essenze esistenti e di quelle poste a nuova dimora. Dovranno essere indicati, perché siano conservati, gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ecc.

#### 7.4 Ristrutturazione edilizia

Il progetto di ristrutturazione deve essere costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

- estratto dell'azonamento del PGT in scala 1:2000 dell'eventuale piano urbanistico attuativo nella scala disponibile, indicante l'ubicazione dell'edificio;
- rilievo quotato, almeno in scala 1:100, dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, alzati e sezioni relative a tutti i piani anche non abitabili, delle coperture, dei volumi tecnici e le destinazioni d'uso.
- progetto in scala 1:100 comprendente piante, alzati e sezioni con i necessari dettagli in scala adeguata e l'indicazione dei materiali e dei colori. Di ogni locale dovrà essere indicata la destinazione d'uso, la dimensione delle finestre e il rapporto aeroilluminante; lo schema della rete fognaria in scala 1:100 con l'indicazione dei manufatti e l'indicazione del punto di allaccio alla rete pubblica o, in assenza di questa, con l'indicazione delle modalità di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione;



- elaborato grafico riportante la descrizione dei materiali di impiego dei singoli componenti edilizi, con specifica indicazione dei colori utilizzati per la facciata, per i rivestimenti e per i serramenti in scala 1:50;
- tavole di confronto tra il rilievo e il progetto con l'indicazione delle murature da conservare;
  - a) con campitura gialla delle murature da eliminare,
  - b) con campitura rossa delle murature da costruire,
  - c) con campitura a tratteggio di quelle da rinnovare;
- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dalle D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;

Per gli interventi di ristrutturazione delle zone omogenee A la cartella edilizia per la concessione dovrà essere completa di:

- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;
- nulla osta dei vigili del fuoco, se prescritto;
- nulla osta degli organi competenti per gli edifici soggetti ai vincoli imposti dalle D.Lgs. 29 ottobre 1999 n° 490;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h., la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91;
- relazione storico-critica comprendente eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe, piante e planimetrie storiche, nonché una descrizione dell'intervento proposto;



- il rilievo dettagliato dello stato di fatto costituito dalle piante di tutti i piani, almeno due sezioni di cui una in corrispondenza dei collegamenti verticali ed i prospetti di tutte le facciate con la descrizione dei materiali in scala 1:50;
- il progetto di intervento quotato, con la descrizione dei materiali di impiego dei singoli componenti edilizi, con specifica indicazione dei colori utilizzati per la facciata, per i rivestimenti e per i serramenti in scala 1:50.
- tavole di confronto in scala 1:50 con colorazione rossa per le parti di nuova costruzione e gialla per quelle da demolire.
- nel caso in cui l'edificio oggetto della autorizzazione sia confinante od in allineamento con altri edifici è richiesto il profilo altimetrico dell'andamento delle linee di gronda e di colmo delle coperture di detti edifici limitrofi.
- nel caso in cui l'edificio oggetto dell'intervento abbia pertinenze esterne spazi quali orti, giardini, cortili, unitamente al progetto relativo alla sistemazione dell'edificio, dovrà essere prodotto lo stato di fatto e il progetto della sistemazione delle aree esterne. In essi dovranno essere precisati i materiali esistenti e quelli di impiego per le pavimentazioni, le recinzioni, nonché le disposizioni e la quantità delle essenze esistenti e di quelle poste a nuova dimora.
- relazione illustrativa firmata dal progettista e dal direttore dei lavori, dalla quale risultino le caratteristiche e le qualità dei materiali che verranno impiegati nella costruzione.

## 7.5 Nuova costruzione

All'istanza di concessione per tali interventi devono essere allegati i seguenti documenti:

- planimetria dell'azonamento del PGT in scala 1:2000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e delle rete tecnologiche del sottosuolo rilevate presso gli uffici competenti;
- copia delle tavole fondamentali dell'eventuale piano di intervento urbanistico preventivo;
- planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione degli edifici sulle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno, con l'indicazione rigorosa dell'alberatura e di ogni particolare di rilievo;



- copia del verbale delle linee di azzonamento e di ciglio e delle relative quote altimetriche rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- planimetria in scala 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata; in essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area, la sistemazione della zona non edificata dell'area con l'indicazione delle zone alberate e di tutte le opere di sistemazione, precisando la denominazione di alberi ed arbusti;
- documentazione fotografica nel caso di presenze arboree e naturalistiche di rilievo;
- tabella dei calcoli di verifica delle conformità del progetto descritto alle prescrizioni urbanistiche del PGT;
- disegni in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani, anche non abitabili e delle coperture delle opere, con l'indicazione di:
  - a) destinazione d'uso dei vani
  - b) quote planimetriche e altimetriche
  - c) dimensione e superficie delle aperture esterne
  - d) superficie dei singoli vani
  - e) strutture portanti
  - g) spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordolature, tappeti erbosi, arbusti, piante
  - h) materiali della copertura, senso delle falde, volumi tecnici, lucernari, canne fumarie, apparecchi di depurazione e tutto ciò che emerge dalla copertura
  - i) rapporti aeroilluminanti
  - l) schema della rete fognaria con l'indicazione dei manufatti e l'indicazione del punto di allacciamento alla rete pubblica o con l'indicazione delle modalità di smaltimento dei rifiuti liquidi e delle opere di depurazione.
- disegni quotati in rapporto 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi, le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- titolo di proprietà o di legittimazione;
- estratto di mappa catastale;



- nulla osta dei vigili del fuoco se richiesto;
- documentazione riguardante la progettazione dell'impianto di riscaldamento, il calcolo di previsione del consumo energetico, per impianti che superino le 100.000 Kcal/h, la documentazione inerente l'isolamento termico di cui alle leggi 46/90 e 10/91.

### 7.6 Interventi diretti e interventi indiretti

Il PGT trova attuazione mediante interventi diretti od indiretti, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme.

Si considerano **interventi diretti** quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio o la cui formazione non risultano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. Al fine della realizzazione di infrastrutture e di opere di urbanizzazione mancanti (ritenute necessarie dall'Amministrazione Comunale), l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato. L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di aree a servizio pubblico e/o di uso pubblico. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.

3. Sono **interventi indiretti** quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi, di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi sono la totalità dei programmi complessi finalizzati alla riqualificazione urbana e territoriale promossi dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Sia negli interventi diretti soggetti a permesso di costruire convenzionato che negli interventi indiretti subordinati all'approvazione di piani attuativi, l'Amministrazione comunale può acconsentire, rispetto a quanto indicato dal PGT, ad una diversa localizzazione delle aree di uso pubblico al fine di migliorare la qualità dell'intervento e il raggiungimento degli obiettivi generali espressi dal Piano stesso, purché venga mantenuta la stessa dotazione quantitativa richiesta.



## 7.7 Regime giuridico titoli edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. nei casi in cui il soggetto attuatore assume oneri di urbanizzazione il permesso è corredato da una convenzione che ne regola le caratteristiche.
3. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali.
4. In caso di intervento su immobili ricompresi in edifici composti da più unità abitative, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà di terzi, dando dimostrazione di avvenuta comunicazione di tale dichiarazione ai soggetti interessati.
5. Oltre a garantire il rispetto di indici, parametri e caratteristiche progettuali previsti dal PGT, l'amministrazione potrà prescrivere deroghe qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con gli obiettivi espressi dal Piano.

## 7.7 Programmi Integrati di Intervento – P.I.I.

I P.I.I. concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dal Titolo VI, capo I, della l.r. 12/05 e nel rispetto della l.r. 5/2009 e della D.G.R. 9413 del 6 maggio 2009.

In ogni momento può essere presentata la geometria dei lotti funzionali, realizzabili nell'ambito in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

## 7.8 Piani Attuativi – P.A.

1. Quando imposti dal PGT ed in ogni caso in cui l'amministrazione – con deliberazione consiliare - ne ritenga necessaria la previsione al fine di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i P.I.I., sono proposti,



nel rispetto della procedura di progetto urbano (L. 1 agosto 2002, n. 166) qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità, dai proprietari degli immobili interessati.

2. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti e le associazioni attive sul territorio. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte.

3. Una volta approvati dal consiglio comunale secondo l'art. 14 della l.r. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

5. I piani attuativi sono sempre adottati ed approvati dal consiglio comunale.

6. Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni, e gli possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

7. L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge (D. lgs. 163/2006, artt. 32 e 122): la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio;

8. I piani attuativi in variante al PGT sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS.

9. In ogni momento può essere presentata la geometria dei lotti funzionali, realizzabili nell'ambito in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

## 7.9 Autorizzazione paesaggistica

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della l.r. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato.



2. In caso di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, l'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale deve essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile alla amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa della principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PGT.



## ARTICOLO 8- OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 8.1 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree e opere, che possiedono i requisiti necessari per rendere edificabile una porzione di territorio, ai sensi dall'articolo 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sue successive modificazioni.

Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della Legge N. 847/64:

- **Strade residenziali**

Si intendono con queste tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche indicate dai competenti Organi ed Uffici del Comune.

- **Spazi di sosta o parcheggio**

Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio per gli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto.

- **Fognature e tombinature**

Si intendono per fognature e tombinature tutti i condotti idonei allo scorrimento rispettivamente delle acque di rifiuto e meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati, secondo limiti di accettabilità e i requisiti tecnici costruttivi ricavabili dalle vigenti normative in materia di scarichi degli insediamenti civili e industriali nonché dei Regolamenti Statali, Regionali e Comunali.



Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di collegamento dei comparti edificatori alla rete principale urbana. Detti condotti devono essere idonei a smaltire in opportuni recapiti che consentono la protezione delle acque superficiali dall'inquinamento.

- **Rete idrica**

È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

- **Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono**

È formata dalle reti per l'erogazione e le distribuzioni per l'energia elettrica per usi industriali e domestici del gas combustibile per uso domestico e del telefono per le comunicazioni urbane e interurbane.

- **Pubblica illuminazione**

È formata dalle reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

- **Spazi di verde primario attrezzato**

## 8.2 Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i presupposti urbanistici necessari alla razionale organizzazione della città e dei quartieri.

Esse sono:

- asili-nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo ivi comprese strutture e complessi per istruzione superiore (Legge 11/3/88 n.67 art.. 17 c. 44)
- mercati di quartieri
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie



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

### 8.3 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – costo di costruzione

Le modalità di determinazione e di corresponsione al Comune del contributo di costruzione sono previste nel Capo IV della L.R. n. 12/2005.

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune anche in relazione al Piano dei Servizi e al Programma triennale delle opere pubbliche, sono da aggiornarsi annualmente e corrisposti al Comune con espresso riferimento agli articoli 44 e 45 della L.R. n. 12/2005.

### 8.4 Maggiorazione contributo di costruzione interventi superfici agricole

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata in +1,5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.



## TITOLO II    NORME DI ZONA



## ARTICOLO 9 - ZONE

### 9.0 Il tessuto urbano consolidato TUC e le Zone

- 1) Per Tessuto Urbano Consolidato (TUC) si intendono quelle aree del territorio urbano su cui è avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

Non fanno parte del tessuto urbano consolidato: le aree agro-naturali, le aree non soggette a trasformazione urbanistica, gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, le aree a servizio pubblico/di uso pubblico interessate da suolo agro-naturali o correlate al sistema naturalistico, paesaggistico, agricolo.

- 2) Per *zona* si intende il tessuto caratterizzante il territorio comunale, diversificato in base alla morfologia e alla caratterizzazione funzionale. Ciascuna zona, come segue, viene normata con specifiche prescrizioni.

### 9.1 Zona A - Centro storico e nuclei di antica formazione

- 1) La **zona A** (zone residenziali esistenti di carattere storico) del P.G.T. è definita a partire dall'estensione del nucleo abitato originario esistente sul territorio comunale integrata con le parti di territorio che, per contiguità, caratteri dell'edificazione o degli spazi liberi ne costituiscono logico complemento.
- 2) **In questa zona sono consentite:** le destinazioni d'uso come previste dall'art. 6 comma 1.a, 1.b, 1.c, 1.d, 1.e; comma 2.b. e 2.c; attività terziarie 6.2.c limitatamente ai commi 1.1, 1.2, 1.4; attività direzionali 6.2.c.2; servizi privati 6.2.c.4 la cui attività non determini inquinamento o molestia; Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 6.3.
- 3) **In questa zona non sono consentite:** le destinazioni produttive, con l'eccezione per i laboratori artigianali (6.2.b.2 e 6.2.c.1.4) la cui attività non determini inquinamento o molestia;



- 4) Su tutti gli edifici di questa Zona, anche se non esplicitamente indicata è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 5) **Nel caso di realizzazione delle facciate interamente in pietra** negli interventi edilizi ammessi per la Zona A è ammessa la deduzione dal volume dell'edificio calcolato in applicazione dell'art. 3.11 precedente della quota di volume corrispondente al 100% dello spessore dei muri perimetrali e della copertura, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni dell'art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- 6) Ove possibile è d'obbligo imporre lo **smaltimento delle acque chiare in pozzi perdenti**;
- 7) Gli edifici all'interno della Zona A sono classificati **nelle schede di rilievo tipologico** degli edifici, allegate al Piano delle Regole, secondo i gradi di intervento indicati nelle schede stesse e nella Tav. Reg.2 del P.G.T.
- 8) Gli **interventi ammessi** per ciascun grado di vincolo sono quelli indicati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con le seguenti specificazioni:



### 9.1a Grado 1

Caratterizza gli edifici monumentali, recinzioni o allineamenti murari di valore storico, chiese e complessi religiosi, edifici che costituiscono elementi fondativi e di identificazione della città e del suo territorio.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di restauro con le seguenti specificazioni:

#### **(R) Restauro**

Si definiscono opere di restauro le opere atte alla conservazione della funzionalità dell'edificio di valore architettonico o storico-artistico (quando esso già mostri tali caratteristiche) ovvero al ripristino e alla riproposizione del medesimo (quando le stesse caratteristiche risultino celate o anche parzialmente perdute). Ciò comporta il restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte, nonché la rimozione di elementi non originari o incongrui.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche di sagoma o di prospetto, né alterazione delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

La ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate deve avvenire in osservanza dei criteri di cui al comma precedente.

È previsto il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi, stucchi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.



È consentita l'installazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nonché l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.



### 9.1b Grado 2

Caratterizza gli edifici con valore storico-ambientale, ovvero quelli con qualità proprie non rilevanti ma che presentano verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale.

Su tale categoria di edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, con le seguenti specificazioni.

#### **(RT) Ristrutturazione edilizia**

La disciplina della RT si applica a quegli edifici che a seguito delle stratificazioni degli interventi presentano solo parti superstiti dell'impianto tipologico originario.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia della qualità edilizia e della marcata specificità dell'edificio.

Essa si consegue attraverso il mantenimento degli elementi architettonici costruttivi principali esistenti e la riorganizzazione del sistema distributivo.

E' obbligatorio:

- conservare le facciate e le loro partiture, l'andamento delle coperture e l'intero apparato decorativo, gronde, fasce marcapiano, cornici ecc.
- conservare le originali strutture verticali se staticamente idonee e quelle orizzontali quando si tratti di volte o pregevoli solai in legno
- conservare e ripristinare le aperture originali qualora l'assetto originale delle facciate sia individuabile
- eliminare le superfetazioni che non abbiano alcun interesse di tipo architettonico

Tutto ciò qualora il mantenimento degli elementi di cui sopra non sia incompatibile con una diversa organizzazione tipologica o con l'adeguamento alle prescrizioni del Regolamento Locale d' Igiene e del Regolamento Edilizio o delle normative in materia di recupero dei sottotetti.

E' consentito:



- realizzare opere di consolidamento statico delle fondazioni, delle murature, delle volte e dei solai.
- modificare la posizione dei tavolati interni
- installare servizi igienici illuminati ed aerati anche artificialmente e cucine in nicchia con ventilazione forzata se in locali non aerati naturalmente
- traslare i solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti
- introdurre nuove scale o ascensori senza che i volumi tecnici emergano dalla copertura
- dare nuovi allineamenti e dimensioni alle partiture delle finestre ed introdurre nuove aperture su tutte le facciate che non presentano notevoli caratteristiche architettoniche
- sostituire quelle parti di strutture murarie originali laddove il loro recupero sia impossibile o troppo oneroso
- ricavare box nei locali interrati o seminterrati esistenti o realizzarne di nuovi interrati ricadenti totalmente nella superficie coperta dell'edificio.

E' consentito inoltre realizzare locali accessori per il ricovero delle autovetture secondo le prescrizioni della legge n. 122/89.

Per gli edifici specificamente individuati nelle tavole delle modalità di intervento (Edifici di Grado 2 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie) l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente grado di intervento è subordinata all'obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni, alla conservazione delle aperture che presentino caratteristiche di pregio architettonico e dell'apparato decorativo (piattabande in mattoni, archi in pietra, ecc.). Devono inoltre essere conservati e opportunamente posti in risalto gli elementi distintivi della loro origine rurale.



### 9.1c Grado 3

Caratterizza gli edifici recenti, privi di valore ambientale ed in contrasto con l'ambiente.

Per tale categoria di edifici è prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio, con il mantenimento del volume esistente, secondo modalità e forme compatibili o relazionabili rispetto all'intorno urbano.

Gli edifici compresi nel presente Grado 3 e definiti nelle tavole di modalità di intervento come accessori, qualora non volumetricamente definiti, possono essere comunque computati ai fini della definizione della volumetria esistente alle seguenti condizioni:

- nella misura del 50% del volume virtuale dato dal prodotto della superficie coperta ( $S_c$ ) per l'altezza convenzionale di m. 3,00;
- tale quota volumetrica potrà essere riutilizzata esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione con accorpamento agli edifici principali o riorganizzazione dei volumi, nei termini delle presenti N.A. e conformemente ai criteri ed alle modalità indicate nel presente grado di intervento.

Fino all'intervento di demolizione e ricostruzione, sull'edificio esistente sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il recupero dei sottotetti è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 " *Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti* ", nonché in deroga agli indici e parametri urbanistici ed edilizi previsti dallo strumento urbanistico vigente.

Per quegli edifici che non rivestono particolare valore storico – ambientale e quindi determinati all'interno dei gradi 2 e 3, è ammesso l'incremento fino alla concorrenza massima del **20%** del volume esistente, previo permesso di costruire convenzionato.



## 9.2 Zona A - Classi di valore paesistico

### 9.2.1 I fabbricati esistenti nei comparti dei Centri Storici sono suddivisi in n. 4 classi di valore paesistico;

1. Negli elaborati grafici relativi ai Centri Storici, che corredano il Piano delle Regole (**Tav. Reg.2**), a ciascun fabbricato è attribuita una classe di valore paesistico sulla base della valutazione dell'interesse storico, dello stato di conservazione e della tipologia del fabbricato medesimo e degli elementi tipologici, edilizi, architettonici e materici che lo qualificano; in relazione alla classe di valore paesistico attribuita è indicato il grado degli interventi edilizi consentiti, di cui al precedente Articolo;
2. Il provvedimento abilitante l'esecuzione degli interventi sui fabbricati inclusi nei comparti dei Centri Storici è annotato a cura del Responsabile del procedimento in apposito registro, con riferimento alla scheda del fabbricato corrispondente;
3. Nel caso in sede di presentazione dei progetti di intervento emergessero elementi di valutazione comportanti il riconoscimento della possibilità di una diversa classificazione del fabbricato rispetto a quella indicata nella tavola del Piano delle Regole, il Responsabile del procedimento, previo conforme parere della Commissione per il paesaggio, potrà provvedere all'adeguamento della classe di valore paesistico e, conseguentemente, del tipo di intervento ammesso, mediante annotazione della modifica con numerazione "bis" nell'estratto della tavola medesima, da approvarsi con specifica Determinazione motivata e da annotare nel registro, di cui al punto 2 del presente articolo.
4. Nel caso di fabbricati non classificati nelle tavole del Piano delle Regole, l'avente titolo a effettuare l'intervento edilizio è tenuto a richiederne la classificazione, mediante presentazione al Comune di estratto planimetrico analogo a quello dei fabbricati classificati, contenente la proposta di classificazione da sottoporre alla valutazione della Commissione del paesaggio, propedeutica all'attribuzione della classe di valore paesistico e del grado di intervento da parte del Responsabile del procedimento con la procedura prevista al precedente punto 4.

### 9.2.2 Corrispondenza Classi di valore paesistico – Gradi di intervento



Le classi di valore paesistico dei fabbricati inclusi nei comparti dei Centri Storici e i gradi di intervento ad esse correlati sono le seguenti:

#### **Valore paesistico 01 – Conservazione – Grado di intervento 1**

Gli interventi sono finalizzati alla conferma puntuale del tipo edilizio del fabbricato esistente, in tutti i suoi componenti, mediante la conservazione di tutti gli elementi qualificanti del tipo, anche con limitati interventi di restauro e risanamento comportanti la rettifica e l'adeguamento di elementi edilizi e architettonici che possono confonderne il riconoscimento.

#### **Valore paesistico 02 – Modifiche limitate – Grado di intervento 2**

Gli interventi comportano la salvaguardia del tipo edilizio del fabbricato esistente, mantenendone gli elementi tipologici originari e riqualificandolo mediante l'eliminazione o la modifica o la sostituzione degli elementi tipologici, edilizi e architettonici incongrui stratificatisi nel tempo.

#### **Valore paesistico 03 – Modifiche consistenti – Grado di intervento 3**

Gli interventi comportano l'integrazione del tipo edilizio del fabbricato esistente con i caratteri generali dei fabbricati del Centro storico in cui è inserito, mediante la modifica di tutti gli elementi incongrui, stratificatisi nel tempo o comunque presenti, anche sostituendoli con quelli prevalenti che determinano la tipologia degli edifici nel comparto del Centro Storico corrispondente.

#### **Valore paesistico 04 – Trasformazione – Grado di intervento 3**

Gli interventi comportano la trasformazione del tipo edilizio del fabbricato esistente o di un gruppo di fabbricati nel tipo prevalente dei fabbricati del comparto in cui è inserito e la sua integrazione con il contesto edilizio circostante, con l'inserimento di nuovi elementi edilizi e architettonici analoghi a quelli di carattere storico o storicizzati presenti nei Centri Storici.

### **9.3 Zona A - Aree inedificate**



Le aree private non utilizzate per l'edificazione, interne alle Zone A, devono in via di massima essere mantenute libere da edificazione.

Su tali aree, ove esistenti, le pavimentazioni in ciottoli e lastre di pietra vanno mantenute, restaurate o completate.

Ogni intervento sulle pavimentazioni delle aree private libere da edificazione all'interno della Zona A deve essere previsto con modalità e materiali compatibili o relazionabili rispetto all'edificio cui sono correlate e al suo contesto.

Non è consentito l'aumento della superficie impermeabile; al solo fine dell'applicazione di questa norma, non viene considerata superficie impermeabile quella destinata alla realizzazione di percorso veicolari o pedonali, per la parte strettamente necessaria a garantire accessibilità agli spazi privati interni.

La previsione di nuovi posti auto all'aperto all'interno di queste aree è consentita nel rispetto degli articoli precedenti, solo ove sia previsto un parallelo aumento della superficie sistemata a verde di identica estensione.

#### 9.4.a Zona B – Tessuto urbano residenziale (lotti già edificati)

Le zone B Tessuto urbano residenziale sono destinate alla residenza di cui all'art. 6.1 comma a; b; c; d; e; sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.2 comma b; c nonché le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 6.3.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>If</b>	come esistente, con incremento massimo ammissibile pari al 20%	Indice fondiario
<b>H</b>	8,50 m – max 2 piani fuori terra	Altezza dell'edificio
<b>Rc</b>	30%	Rapporto massimo di copertura



Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà
----	------	-----------------------------------

1. Dovranno inoltre essere previsti **parcheggi e/o autorimesse** nella proporzione di 1mq/3mq di Slp, dei quali almeno il 30% dovrà essere asservito all'uso pubblico e ubicato sui lati perimetrali fronteggianti gli spazi pubblici delle superfici fondiarie.
2. Il **recupero dei sottotetti** è ammesso secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 "*Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti*".  
Nel particolare il suddetto art. intende la misura 2,40 m come altezza media minima del sottotetto.
3. Sui **lotti già edificati** e' previsto l'aumento di edificabilità nella misura del **10%** , nel caso in cui la volumetria di zona predisposta dalla presenti norme risulti satura.

#### 9.4.b Zona B – Tessuto urbano residenziale (lotti liberi - ineditati)

##### 1. Definizione

I **lotti liberi (o aree inedificate)** all'interno delle **Zone B**, sulle quali sono ammessi interventi di nuova costruzione (rif. Art.7.5 delle presenti NA) e dopo il conseguimento dell'agibilità anche interventi di cui agli Artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, sono le aree libere da edificazione, individuabili all'interno delle Zone B Tessuto urbano residenziale.

##### 2. Individuazione

L'area vuota nel tessuto urbano, oggetto della richiesta di intervento di trasformazione, è costituita dai mappali dell'avente titolo contigui e/o delle parti di essi liberi da edificazione in quanto non già utilizzate o asservite per interventi edificatori autorizzati o realizzati in data antecedente a quella della presentazione al Comune della richiesta medesima; nel caso sui mappali interessati insistano fabbricati, la superficie



dell'area vuota è calcolata mediante detrazione dalla loro superficie dell'area che ha prodotto il volume dei fabbricati esistenti sulla base del corrispondente titolo a costruire, a suo tempo rilasciato.

### 3. Capacità edificatoria delle aree vuote

Alle Aree vuote è attribuita la capacità edificatoria massima da verificarsi con l'applicazione di:

- **indice fondiario - If** (Art.3.6) considerato come indice massimo realizzabile;
- **indice fondiario base - IfB** (Art.3.7) considerato come indice massimo realizzabile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;
- **indice fondiario di compensazione - IfC** (Art.3.8), considerato come indice aggiuntivo concedibile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;

Tali indici servono per la determinazione del volume che è possibile realizzare nell'area vuota oggetto di intervento, calcolato con le modalità specifiche stabilite al successivo comma 6, con l'eventuale applicazione delle norme di perequazione e compensazione e i limiti fissati ai successivi commi 4 e 5.

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>If</b>	0,8 mc/mq	Indice fondiario
<b>IfB</b>	0,7 mc/mq	Indice fondiario base
<b>IfC</b>	0,1 mc/mq	Indice fondiario di compensazione
<b>H</b>	10,00 m	dell'edificio
<b>Rc</b>	40%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà
<b>SI</b>	20% max	Superficie impermeabile

### 4. Norme di perequazione/compensazione - Modalità di applicazione nelle aree vuote

#### Obiettivi di compensazione/perequazione



Il presente Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005 le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, effettuabili esclusivamente in relazione agli interventi di trasformazione riguardanti le Aree vuote nel tessuto urbano incluse nelle Zone B, dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti nelle Zone B medesime. Tali forme di perequazione sono anche possibili fra aree delle Zone B, aree delle Zone C, e zone BE3 e aree della rinaturalizzazione in funzione degli indici e parametri individuati dalla presente Norma 9.4.b, 9.5.b e 9.12 delle presenti N.A.; E' inoltre possibile **acquisire volume teorico edificabile dalle aree dei servizi pubblici**, secondo quanto normato nel Piano dei Servizi.

Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale.

**I trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano tra soggetti privati**, regolarmente autorizzati dal Comune, sono **registrati in apposito registro**, di cui al punto precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi;

#### **5. Limiti di utilizzazione del volume edificabile nelle Aree Vuote**

L'utilizzo del volume nelle aree vuote delle Zone B, calcolato come da paragrafo seguente, sia per interventi sia di nuova costruzione sia di ampliamento di fabbricati esistenti comporta il divieto della utilizzazione della possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti e di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui All'Art.9.4.a delle presenti NA:

- ai nuovi fabbricati realizzati;
- ai fabbricati esistenti ampliati;
- ai fabbricati esistenti sulle aree che hanno trasferito la propria capacità edificatoria a quella dell'area vuota oggetto di intervento in attuazione del procedimento di perequazione;

L'attuazione di interventi edilizi con l'esercizio della possibilità di ampliamento di quelli di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (Art.9.4.a) comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nelle aree interessate dagli interventi medesimi.



## 6. Modalità di calcolo del volume edificabile degli interventi

La modalità di calcolo, per una più semplice applicazione, viene suddivisa in step, schematizzati nelle schede seguenti:

<b>STEP 1</b>
<b>Determinazione dell'area vuota di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Individuazione, mediante rilievo topografico su base aerofotogrammetrico georeferenziato, dell'area vuota delle Zone B costituente l'area di intervento e calcolo della sua superficie (mq).
<b>RIFERIMENTI</b>
Art. 9.4.b.2 delle presenti N.A

<b>STEP 2</b>
<b>Individuazione superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Le Zone B e C vengono suddivise in Comparti nella Tavola Reg.5 "Comparti" allegata al Piano delle Regole. In particolare vengono identificati N° 14 comparti numerati [1-14]. Viene calcolata la superficie di ogni comparto:
<b>Comparto 1 = mq 32.912</b>
<b>Comparto 2 = mq 34.464</b>
<b>Comparto 3 = mq 47.666</b>



**Comparto 4 = mq 23.286**

**Comparto 5 = mq 51.024**

**Comparto 6 = mq 47.911**

**Comparto 7 = mq 58.714**

**Comparto 8 = mq 30.151**

**Comparto 9 = mq 34.391**

**Comparto 10 = mq 49.501**

**Comparto 11 = mq 28727**

**Comparto 12 = mq 13.347**

**Comparto 13 = mq 28.612**

**Comparto 14 = mq 17.749**

#### **RIFERIMENTI**

Tavola Reg.5 allegata al Piano delle Regole, scala 1:5.000

### **STEP 3**

**Calcolo del Volume (V) esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### **SPECIFICHE**

Il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento, misurato in mc, è costituito dalla somma dei volumi dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione autorizzato con precedenti provvedimenti (autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni di edificare, permessi di costruire), per i quali è stato regolarmente comunicato l'inizio dei lavori.

Tale dato viene fornito dalle presenti norme, che attraverso un campionamento della volumetria individuata nel database topografico fornito dalla Comunità Montana valli del Verbano, calcolano la volumetria media esistente campionata per ciascuno dei 14 comparti:

**Comparto 1 = mc 18.582**

**Comparto 2 = mc 15.904**



- Comparto 3 = mc 43.562
- Comparto 4 = mc 13.632
- Comparto 5 = mc 25.716
- Comparto 6 = mc 21.378
- Comparto 7 = mc 27.896
- Comparto 8 = mc 12.811
- Comparto 9 = mc 26.855
- Comparto 10 = mc 42.076
- Comparto 11 = mc 19.085
- Comparto 12 = mc 7.722
- Comparto 13 = mc 22.430
- Comparto 14 = mc 18.950

#### RIFERIMENTI

Art. 3.11 delle presenti N.A

## STEP 4

**Calcolo del rapporto volumetrico esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Calcolo il **rapporto volumetrico esistente**, come rapporto tra il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 3), e la superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 2):  $V/St$  comparto; il rapporto è indicato in mc/mq;

Per semplicità di applicazione viene calcolato *approssimativamente* tale rapporto volumetrico esistente per ciascun comparto. Si rimanda all'ufficio tecnico il compito di verificare tale dato, che deve essere considerato **indicativo**, in quanto frutto di rilevazioni a campionatura sullo stato di fatto dell'edificato (si è considerato quanto individuato nel Database Topografico della Comunità Montana Valli del Verbano, collaudato nell'anno 2011):



- Comparto 1 - If = 0,57 mc/mq
- Comparto 2 - If = 0,47 mc/mq
- Comparto 3 - If = 0,92 mc/mq
- Comparto 4 - If = 0,60 mc/mq
- Comparto 5 - If = 0,51 mc/mq
- Comparto 6 - If = 0,46 mc/mq
- Comparto 7 - If = 0,49 mc/mq
- Comparto 8 - If = 0,43 mc/mq
- Comparto 9 - If = 0,79 mc/mq
- Comparto 10 - If = 0,86 mc/mq
- Comparto 11 - If = 0,67 mc/mq
- Comparto 12 - If = 0,59 mc/mq
- Comparto 13 - If = 0,79 mc/mq
- Comparto 14 - If = 1,00 mc/mq

#### RIFERIMENTI

Art. 3.19 delle presenti N.A

## STEP 5

**Calcolo dell'Indice Fondiario (If) dell'area vuota oggetto di intervento.**

### SPECIFICHE

Calcolo l'indice fondiario che è possibile attribuire all'area vuota oggetto di intervento considerando il rapporto volumetrico esistente calcolato nello STEP 4.

In particolare si hanno 3 casi:

**1) Rapporto volumetrico esistente > Indice Fondiario (If) Zone B**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari all'Indice Fondiario dato per le Zone B (0,8 mc/mq);**

E' consentita tuttavia l'attribuzione alla medesima area vuota di un incremento volumetrico



massimo del 10% di Indice Fondiario (If) previsto per le Zone B con l'impiego di Volume (V) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma, posizione, ecc. non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici.

**2) Rapporto volumetrico esistente compreso tra Indice Fondiario Base (IfB, pari a 0,7 mc/mq) e Indice Fondiario Zone B (If, pari a 0,8 mc/mq);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso;**

E' consentita l'attribuzione alla medesima area vuota di Volume (V) dato dall'Indice Fondiario di Compensazione (IfC) previsto per le Zone B (0,1 mc/mq), di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'Indice fondiario (If) previsto per le Zone B. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

**3) Rapporto Volumetrico esistente < Indice Fondiario Base (IfB);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso.**

E' consentito tuttavia l'incremento di ulteriore indice fondiario (If) fino al raggiungimento dell'indice fondiario base (IfB) previsto per la zona B, pari a 0,7 mc/mq. Tale incremento è realizzabile acquisendo Indice Fondiario di Compensazione (IfC) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

#### **RIFERIMENTI**

Artt. 3.6, 3.7, 3.8, 3.19 delle presenti N.A



<b>STEP 6</b>
<b>Calcolo del Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Calcolo il <b>Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento</b> moltiplicando la superficie dell'area vuota di intervento calcolata nello STEP1 per l'Indice Fondiario (If) calcolato nello STEP 5. Calcolato in mc.
<b>RIFERIMENTI</b>
Artt. 3.1, 3.11, delle presenti N.A

## **7. Modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle Aree vuote**

La richiesta di trasferimento e ri-attribuzione di Volume (V) da altre aree vuote e/o da aree con funzioni di servizi pubblici è da formulare al Comune prima della richiesta dell'intervento, in forma congiunta dal richiedente l'intervento medesimo e dall'avente titolo dell'area vuota o delle aree dei servizi da oggetto della proposta di trasferimento della capacità edificatoria attribuibile e, conseguito l'assenso al formale trasferimento da parte della Giunta Comunale, essere corredata:

- dalla documentazione e dai calcoli del Volume (V) realizzabile;
- da schema di regolare atto di vincolo "non aedificandi", con l'espressa rinuncia, in applicazione dell'Art. 9.4.b.5 delle presenti N.A. alle possibilità di ampliamento *una tantum* e/o di recupero del sottotetto sia del/i fabbricato/i esistenti sulle aree vuote in cui si è attuata la perequazione/compensazione sia di quello di nuova costruzione sull'area vuota di intervento;
- l'atto è da stipulare e registrare a cura e spese degli aventi titolo privati, da allegare alla richiesta dell'intervento di trasformazione edilizia sull'area vuota il cui Volume (V) realizzabile viene incrementato e da trascriversi nei registri immobiliari prima della richiesta dell'agibilità della nuova costruzione realizzata.



## 8. Esclusione di incrementi edificatori cumulativi e/o successivi

Nelle aree vuote delle Zone B la cui capacità edificatoria è stata calcolata e fruita con l'applicazione del precedente Art.9.4.b.6, non sono ammesse altre possibilità di acquisizione e di trasferimento di ulteriore volume edificabile ed è consentita soltanto l'attuazione dell'intervento edilizio corrispondente.

### 9.5.a Zona C – Ambiti di espansione residenziale (lotti già edificati)

Le zone C – Ambiti di espansione residenziale - sono zone dove si prevede un'edificazione di completamento a bassa densità, in relazione a mutate circostanze nell'assetto di differenti aree limitrofe già diversamente destinate.

Le zone C sono destinate alla residenza di cui all'art. 6.1 comma a; b; c; d; e; sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.2 comma b (ad eccezione del 6.2.b.1 attività industriali); c nonché le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 6.3.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
If	come esistente, con incremento massimo ammissibile pari al 20%	Indice fondiario
H	10,00 m – max 3 piani fuori terra	Altezza dell'edificio
Rc	30%	Rapporto massimo di copertura
Dc	5,00	Distanza dai confini di proprietà



Il **recupero dei sottotetti** è ammesso secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art. 64 della L.R. 12/05 capo 1 "Recupero dei fini abitati dei sottotetti esistenti".

Nel particolare il suddetto art. intende la misura 2,40 m come altezza media minima del sottotetto..

Sui **lotti già edificati** e' previsto l'aumento di edificabilità nella misura del 10 % , nel caso in cui la volumetria di zona predisposta dalla presenti norme risulti satura.

### 9.5.b Zona C – Ambiti di espansione residenziale (lotti liberi - ineditati)

#### 1. Definizione

I **lotti liberi (o aree inedificate) all'interno delle Zone C**, sulle quali sono ammessi interventi di nuova costruzione (rif. Art.7.5 delle presenti NA) e dopo il conseguimento dell'agibilità anche interventi di cui agli Artt. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, sono le aree libere da edificazione, individuabili all'interno delle Zone C "Ambiti di espansione residenziale".

#### 2. Individuazione

L'area vuota nel tessuto urbano, oggetto della richiesta di intervento di trasformazione, è costituita dai mappali dell'avente titolo contigui e/o delle parti di essi liberi da edificazione in quanto non già utilizzate o asservite per interventi edificatori autorizzati o realizzati in data antecedente a quella della presentazione al Comune della richiesta medesima; nel caso sui mappali interessati insistano fabbricati, la superficie dell'area vuota è calcolata mediante detrazione dalla loro superficie dell'area che ha prodotto il volume dei fabbricati esistenti sulla base del corrispondente titolo a costruire, a suo tempo rilasciato.

#### 3. Capacità edificatoria delle aree vuote

Alle Aree vuote è attribuita la capacità edificatoria massima da verificarsi con l'applicazione di:

- **indice fondiario - If** (Art.3.6) considerato come indice massimo realizzabile;
- **indice fondiario base - IfB** (Art.3.7) considerato come indice massimo realizzabile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;



- **indice fondiario di compensazione - IfC** (Art.3.8) considerato come indice aggiuntivo concedibile per gli interventi di nuova costruzione nelle aree vuote;

Tali indici servono per la determinazione del volume che è possibile realizzare nell'area vuota oggetto di intervento, calcolato con le modalità specifiche stabilite al successivo comma 6, con l'eventuale applicazione delle norme di perequazione e compensazione e i limiti fissati ai successivi commi 4 e 5.

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>If</b>	0,6 mc/mq	Indice fondiario
<b>IfB</b>	0,5 mc/mq	Indice fondiario base
<b>IfC</b>	0,1 mc/mq	Indice fondiario di compensazione
<b>H</b>	10,00 m	Altezza dell'edificio
<b>Rc</b>	30%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà
<b>SI</b>	20% max	Superficie impermeabile

#### 4. Norme di perequazione/compensazione - Modalità di applicazione nelle aree vuote

##### Obiettivi di compensazione/perequazione

Il presente Piano delle Regole disciplina ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L.R. 12/2005 le azioni di perequazione urbanistica mediante trasferimento di diritti di edificazione tra soggetti privati e quelle di compensazione in riguardo alla cessione al Comune di aree con funzioni di servizi pubblici, effettuabili esclusivamente in relazione agli interventi di trasformazione riguardanti le Aree vuote nel tessuto urbano incluse nelle Zone C, dove sono anche possibili forme di perequazione fra i proprietari di aree ricadenti nelle Zone C medesime. Tali forme di perequazione sono anche possibili fra aree delle Zone C, aree delle Zone B e aree delle Zone BE3, in funzione degli indici e parametri individuati dalla presente Norma 9.5.b, dalla Norma 9.4.b e 9.12 delle presenti N.A.; E' inoltre possibile **acquisire volume teorico edificabile dalle aree dei servizi pubblici**, secondo quanto normato nel Piano dei Servizi.



Le azioni di perequazione e compensazione, mediante trasferimento di diritti edificatori, si effettuano esclusivamente quando il Comune lo consenta mediante deliberazione della Giunta Comunale.

Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 i **diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili**, e dunque le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune devono essere annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree dei servizi o appartenenti alle Zone C producenti il volume trasferibile, il soggetto cedente e il prezzo totale dei mq interessati;

**I trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano tra soggetti privati**, regolarmente autorizzati dal Comune, sono **registrati in apposito registro**, di cui al punto precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi;

#### **5. Limiti di utilizzazione del volume edificabile nelle Aree Vuote**

L'utilizzo del volume nelle aree vuote delle Zone C, calcolato come da paragrafo seguente, sia per interventi sia di nuova costruzione sia di ampliamento di fabbricati esistenti comporta il divieto della utilizzazione della possibilità di ampliamento dei fabbricati esistenti e di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di cui All'Art.9.5.a delle presenti NA:

- ai nuovi fabbricati realizzati;
- ai fabbricati esistenti ampliati;
- ai fabbricati esistenti sulle aree che hanno trasferito la propria capacità edificatoria a quella dell'area vuota oggetto di intervento in attuazione del procedimento di perequazione;

L'attuazione di interventi edilizi con l'esercizio della possibilità di ampliamento di quelli di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti (Art.9.5.a) comporta il divieto di impiego successivo di volume edificabile nelle aree interessate dagli interventi medesimi.

#### **6. Modalità di calcolo del volume edificabile degli interventi**



La modalità di calcolo, per una più semplice applicazione, viene suddivisa in step, schematizzati nelle schede seguenti:

<b>STEP 1</b>
<b>Determinazione dell'area vuota di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Individuazione, mediante rilievo topografico su base aerofotogrammetrico georeferenziato, dell'area vuota delle Zone C costituente l'area di intervento e calcolo della sua superficie (mq).
<b>RIFERIMENTI</b>
Art. 9.5.b.2 delle presenti N.A

<b>STEP 2</b>
<b>Individuazione superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.</b>
<b>SPECIFICHE</b>
Le Zone B e C vengono suddivise in Comparti nella Tavola Reg.5 "Comparti" allegata al Piano delle Regole. In particolare vengono identificati N° 14 comparti numerati [1-14]. Viene calcolata la superficie di ogni comparto:
<b>Comparto 1 = mq 32.912</b> <b>Comparto 2 = mq 34.464</b> <b>Comparto 3 = mq 47.666</b> <b>Comparto 4 = mq 23.286</b> <b>Comparto 5 = mq 51.024</b> <b>Comparto 6 = mq 47.911</b>



**Comparto 7 = mq 58.714**

**Comparto 8 = mq 30.151**

**Comparto 9 = mq 34.391**

**Comparto 10 = mq 49.501**

**Comparto 11 = mq 28727**

**Comparto 12 = mq 13.347**

**Comparto 13 = mq 28.612**

**Comparto 14 = mq 17.749**

#### **RIFERIMENTI**

Tavola Reg.5 allegata al Piano delle Regole, scala 1:2.000

### **STEP 3**

**Calcolo del Volume (V) esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### **SPECIFICHE**

Il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento, misurato in mc, è costituito dalla somma dei volumi dei fabbricati esistenti e di quelli in corso di costruzione autorizzato con precedenti provvedimenti (autorizzazioni, licenze edilizie, concessioni di edificare, permessi di costruire), per i quali è stato regolarmente comunicato l'inizio dei lavori.

Tale dato viene fornito dalle presenti norme, che attraverso un campionamento della volumetria individuata nel database topografico fornito dalla Comunità Montana valli del Verbano, calcolano la volumetria esistente per ciascuno dei 14 compartimenti:

**Comparto 1 = mc 18.582**

**Comparto 2 = mc 15.904**

**Comparto 3 = mc 43.562**

**Comparto 4 = mc 13.632**

**Comparto 5 = mc 25.716**



- Comparto 6 = mc 21.378
- Comparto 7 = mc 27.896
- Comparto 8 = mc 12.811
- Comparto 9 = mc 26.855
- Comparto 10 = mc 42.076
- Comparto 11 = mc 19.085
- Comparto 12 = mc 7.722
- Comparto 13 = mc 22.430
- Comparto 14 = mc 18.950

#### RIFERIMENTI

Art. 3.11 delle presenti N.A

## STEP 4

**Calcolo del rapporto volumetrico esistente del Comparto in cui ricade l'area vuota oggetto di intervento.**

#### SPECIFICHE

Calcolo il **rapporto volumetrico esistente**, come rapporto tra il Volume (V) esistente nel Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 3), e la superficie territoriale del Comparto in cui ricade l'area vuota (STEP 2):  $V/St$  comparto; il rapporto è indicato in mc/mq;

Per semplicità di applicazione viene calcolato *approssimativamente* tale rapporto volumetrico esistente per ciascun comparto. Si rimanda all'ufficio tecnico il compito di verificare tale dato, che deve essere considerato **indicativo**, in quanto frutto di rilevazioni a campionatura sullo stato di fatto dell'edificato (si è considerato quanto individuato nel Database Topografico della Comunità Montana Valli del Verbano, collaudato nell'anno 2011):

**Comparto 1 - If = 0,57 mc/mq**

**Comparto 2 - If = 0,47 mc/mq**

**Comparto 3 - If = 0,92 mc/mq**



- Comparto 4 - If = 0,60 mc/mq
- Comparto 5 - If = 0,51 mc/mq
- Comparto 6 - If = 0,46 mc/mq
- Comparto 7 - If = 0,49 mc/mq
- Comparto 8 - If = 0,43 mc/mq
- Comparto 9 - If = 0,79 mc/mq
- Comparto 10 - If = 0,86 mc/mq
- Comparto 11 - If = 0,67 mc/mq
- Comparto 12 - If = 0,59 mc/mq
- Comparto 13 - If = 0,79 mc/mq
- Comparto 14 - If = 1,00 mc/mq

#### RIFERIMENTI

Art. 3.19 delle presenti N.A

## STEP 5

**Calcolo dell'Indice Fondiario (If) dell'area vuota oggetto di intervento.**

### SPECIFICHE

Calcolo l'indice fondiario che è possibile attribuire all'area vuota oggetto di intervento considerando il rapporto volumetrico esistente calcolato nello STEP 4.

In particolare si hanno 3 casi:

**1) Rapporto volumetrico esistente > Indice Fondiario (If) Zone C**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari all'Indice Fondiario dato per le Zone C (0,6 mc/mq);**

E' consentita tuttavia l'attribuzione alla medesima area vuota di un incremento volumetrico massimo del 10% di Indice Fondiario (If) previsto per le Zone C con l'impiego di Volume (V) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma, posizione, ecc. non



consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici.

**2) Rapporto volumetrico esistente compreso tra Indice Fondiario Base (IfB, pari a 0,5 mc/mq) e Indice Fondiario Zone C (If, pari a 0,6 mc/mq);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso;**

E' consentita l'attribuzione alla medesima area vuota di Volume (V) dato dall'Indice Fondiario di Compensazione (IfC) previsto per le Zone C (0,1 mc/mq), di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici, fino al conseguimento dell'Indice fondiario (If) previsto per le Zone C. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

**3) Rapporto Volumetrico esistente < Indice Fondiario Base (IfB);**

**In questo caso l'Indice Fondiario (If) che è possibile realizzare nell'area vuota è pari al valore del Rapporto Volumetrico stesso.**

E' consentito tuttavia l'incremento di ulteriore indice fondiario (If) fino al raggiungimento dell'indice fondiario base (IfB) previsto per la Zona C, ovvero 0,5 mc/mq. Tale incremento è realizzabile acquisendo Indice fondiario di Compensazione (IfC) di altre aree vuote, anche di proprietà diversa da quella del richiedente, quando la piccola consistenza del volume ad esse attribuibile e/o la loro superficie, forma e posizione non consentano l'effettiva attuazione di interventi edificatori sul corrispondente sedime e/o del volume teorico attribuito alle aree dei servizi pubblici. E' escluso ogni ulteriore Incremento.

#### **RIFERIMENTI**

Artt. 3.6, 3.7, 3.8, 3.19 delle presenti N.A



## STEP 6

**Calcolo del Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento.**

### SPECIFICHE

Calcolo il **Volume (V) realizzabile nell'area vuota oggetto di intervento** moltiplicando la superficie dell'area vuota di intervento calcolata nello STEP1 per l'Indice Fondiario (If) calcolato nello STEP 5. Calcolato in mc.

### RIFERIMENTI

Artt. 3.1, 3.11, delle presenti N.A

## 7. Modalità di trasferimento della capacità edificatoria nelle Aree vuote

La richiesta di trasferimento e ri-attribuzione di Volume (V) da altre aree vuote e/o da aree con funzioni di servizi pubblici è da formulare al Comune prima della richiesta dell'intervento, in forma congiunta dal richiedente l'intervento medesimo e dall'avente titolo dell'area vuota o delle aree dei servizi da oggetto della proposta di trasferimento della capacità edificatoria attribuibile e, conseguito l'assenso al formale trasferimento da parte della Giunta Comunale, essere corredata:

- dalla documentazione e dai calcoli del Volume (V) realizzabile;
- da schema di regolare atto di vincolo "non aedificandi", con l'espressa rinuncia, in applicazione dell'Art. 9.5.b.5 delle presenti N.A. alle possibilità di ampliamento *una tantum* e/o di recupero del sottotetto sia del/i fabbricato/i esistenti sulle aree vuote in cui si è attuata la perequazione/compensazione sia di quello di nuova costruzione sull'area vuota di intervento;
- l'atto è da stipulare e registrare a cura e spese degli aventi titolo privati, da allegare alla richiesta dell'intervento di trasformazione edilizia sull'area vuota il cui Volume (V) realizzabile viene incrementato e da trascriversi nei registri immobiliari prima della richiesta dell'agibilità della nuova costruzione realizzata.



## 8. Esclusione di incrementi edificatori cumulativi e/o successivi

Nelle aree vuote delle Zone C la cui capacità edificatoria è stata calcolata e fruita con l'applicazione del precedente Art.9.5.b.6, non sono ammesse altre possibilità di acquisizione e di trasferimento di ulteriore volume edificabile ed è consentita soltanto l'attuazione dell'intervento edilizio corrispondente.

### 9.6 Zona D1 – Tessuto misto produttivo (industriale ed artigianale) e terziario

Tali zone sono occupate da insediamenti produttivi situati nell'agglomerato urbano, e comprendono zone urbanizzate esistenti e zone di completamento.

Per questo ambito appare appropriato sia il permanere della destinazione allo stato di fatto sia la realizzazione di nuovo tessuto di espansione, in relazione alla collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano.

#### **Destinazioni d'uso:**

La zona D1 è destinata ad attività produttive di cui all'art. 6.2.b comma 1; 2; 3.

E' inoltre possibile realizzare attività terziarie fino ad un massimo del 40% della slp dell'area. Riferimento: titolo IV norme per il commercio delle presenti N.A.

Sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.1 comma c con la limitazione del 30% rispetto alla slp totale realizzabile fino al massimo di 150 mq di slp, nonché destinazioni compatibili di cui all'art. 6.3.

Tutte le altre destinazioni d'uso non sono ammissibili;

#### **Forme di intervento:**

E' possibile attuare gli interventi con titolo abilitativo semplice.

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una Slp aggiuntiva del 15% purchè rispetti un Rapporto di copertura (Rc) non superiore al 50%.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato in



particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

In tali casi dovranno essere individuate fasce di rispetto a verde verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

**L'edificazione del tessuto produttivo è regolata dai seguenti indici e parametri:**

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>H</b>	10,50 m o esistente, salvo attrezzature tecnologiche	Altezza dell'edificio. Se l'altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri
<b>Rc</b>	50%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	10,00	Distanza dalla strada

Devono essere inoltre previsti parcheggi esterni, anche su aree contigue pari al 10% dell'area fondiaria.

**L'edificazione del tessuto terziario è regolata dai seguenti indici e parametri:**

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>H</b>	6,00 m o esistente, salvo attrezzature	Altezza massima delle costruzioni. Se l'altezza esistente è superiore ne è



	tecnologiche	consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri
<b>Rc</b>	50%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà
<b>Ds</b>	10,00	Distanza dalla strada

Devono essere inoltre previsti parcheggi esterni, anche su aree contigue, per un minimo di 1 posto macchina ogni 30 mq di S.l.p.

#### 9.7 Zona D2 – Tessuto turistico - alberghiero

Tali zone sono destinate a strutture a servizio dell'attività turistica ed alberghiera, garantendo un'urbanizzazione a basso impatto ambientale.

#### Destinazioni d'uso:

La zona è destinata ad attività di cui all'art. 6.2.c.2.4, 6.2.c.3, 6.2.c.4; sono ammesse le destinazioni compatibili di cui all'art. 6.3.a.1.1, 6.3.a.1.2, 6.3.a.1.4, e all'art. 6.3b. Tutte le altre destinazioni d'uso non sono ammissibili;

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
<b>If</b>	0,4 mc/mq	Indice fondiario
<b>H</b>	7,50 m o esistente, salvo attrezzature tecnologiche	Altezza dell'edificio. Se l'altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o



		totale nel rispetto dei restanti indici e parametri
<b>Rc</b>	30%	Rapporto massimo di copertura
<b>Dc</b>	5,00	Distanza dai confini di proprietà

### Forme di intervento:

E' possibile attuare gli interventi con titolo abilitativo semplice.

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una volumetria aggiuntiva del 20% purchè rispetti in Rapporto di copertura (Rc) non superiore al 30%.

Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

Dovranno essere individuate fasce di rispetto a verde verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

### 9.8 Aree di trasformazione urbanistica

Per tali zone si fa riferimento a quanto descritto e normato all'interno del Documento di Piano.

### 9.9 Zona F – Aree a servizi

Tali zone sono destinate ad attrezzature di interesse collettivo, realizzate da soggetti istituzionalmente e/o statutariamente competenti con destinazioni d'uso: sociale, assistenziale, sanitaria, religiosa, amministrativa, servizi di rete, sportiva, etc. come definite nell'art. 6.3.

L'edificazione delle attrezzature ed impianti pubblici avviene nel rispetto di particolari prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.



In generale le aree libere dagli edifici dovranno essere oggetto di progettazione di dettaglio indicando forme, caratteristiche e materiali di: percorsi pedonali e carrai, spazi di manovra, parcheggi, aree libere verdi, spazi aperti o semiaperti.

I percorsi veicolari ed i parcheggi dovranno essere idonei a sopportare i flussi di traffico indotti dall'insediamento con l'inserimento di alberature. Le aree verdi dovranno essere convenientemente piantumate. Le essenze da utilizzare dovranno essere preferibilmente del tipo autoctono.

In caso di riconversione di immobili esistenti, l'intervento si attua previa approvazione di convenzione o atto di impegno unilaterale da registrarsi e trasciversi presso la Conservatoria dei beni immobiliari; il vincolo della destinazione ad uso pubblico a favore di soggetti per i quali non è prevista la corresponsione dei contributi concessori, ha durata di anni 20.

#### 9.10 Zona E1 – Aree agricole

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura, come previste nell'art. 6.2.a.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R.12/05 con effetti immediatamente prevalenti sulle norme e sulle previsioni del P.G.T., del Regolamento edilizio e del Regolamento d'Igiene comunale.

Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Le destinazioni d'uso specificatamente ammesse sono:

##### 1. Destinazioni principali: Agricola;

- residenza connessa all'agricoltura;
- attività agricola di allevamento;
- attività agricola di coltivazione;

##### 2. Destinazioni complementari / compatibili:

- residenza esistente in zona agricola;



- attività agrituristiche;
- destinazioni d'uso turistico e per il tempo libero per edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.;
- attività artigianali di servizio;
- attività terziarie di contesto connesse alla funzione agricola;
- esercizi commerciali connesse alla funzione agricola;
- funzioni di servizio.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto all'approvazione del P.G.T., le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

### 3. Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente.

Le attività complementari e/o compatibili di macellazione di capi anche di terzi, di attività ricreative e/o sanitarie ove vengano impiegati animali (maneggi, ippoterapia, pesca sportiva, ecc) sono ammesse anche se svolte anche da soggetti diversi purché esercitati in immobili esistenti e/o da recuperare realizzati al di fuori della disciplina specifica regionale delle zone agricole.

Gli interventi edificatori relativi ai nuovi fabbricati si attuano unicamente mediante Permesso di costruire secondo quanto prescritto dall'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici e completamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia; in tale caso è possibile procedere tramite presentazione della Denuncia d'inizio d'attività.

I relativi indici di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo sono:

Indice /parametro	Valore	Descrizione
-------------------	--------	-------------



If	0,06 mc/mq	Indice fondiario su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
If	0,01 mc/mq	Indice fondiario, per un massimo di 500 mc/per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
If	0,03 mc/mq	Indice fondiario sugli altri terreni agricoli
H	m 10,00	Altezza massima delle costruzioni, con un massimo di n. 2 piani fuori terra ad eccezione delle attrezzature e degli impianti produttivi
Rc	10%	Rapporto massimo di copertura
Dc	> m 10,00	Distanza minima dai confini di proprietà
Df	> m 10,00	Distanze minime tra fabbricati e parti del medesimo edificio
Ds	m 20,00	

Per le aree ricadenti all'interno di questo ambito, valgono le prescrizioni definite ai comma 4, 4 bis 5, 6, 7 e 7bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tutti i nuovi interventi classificabili ai sensi dell'art. 27 lett. c), d), e), ed f) della L.R. 12/2005 e s.m.i., devono realizzare impianti di smaltimento dei reflui mediante quanto previsto dal Regolamento Regionale n. 3. del 24 marzo 2006.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole sono individuati negli art. 59 e 60 con effetti immediatamente prevalenti ( anche sul Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene comunale).

E' possibile realizzare **piccoli edifici**, dietro conforme parere della Commissione per il paesaggio, delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50, misurati all'estradosso della struttura, e costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione



d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nonché comunicazione al Ufficio comunale (rif.art. 62, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).

Possono essere realizzate, nelle aree destinate ad attività agricola, recinzioni tipo staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1,20, senza presentare murature sporgenti oltre il livello del suolo. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica garantendo un passaggio di altezza costante pari a 20 cm dal suolo.); sono inoltre sempre ammesse le recinzioni a verde e quelle temporanee per la protezione di nuove vegetazioni o per altri motivi relativi all'esercizio della attività agricola.

Secondo le indicazioni della D.g.r. 8/ 8515 queste sono le aree deputate all'attività di interesse strategico di tipo economico – produttiva, tuttavia sono da considerare le seguenti indicazioni, per finalità di costituzione della rete ecologica: minimizzazione del consumo di suolo, tutela e diversificazione delle attività agro – forestali finalizzate al consolidamento e sviluppo dell'agricoltura che produce reddito.

#### 9.11 Zona E2 – Aree boschive

Comprende la parte di territorio, coperta da boschi, che presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

E' vietato qualsiasi tipo d'edificazione tranne che per quanto indicato nel paragrafo successivo, per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05 e la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo sempre di mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT.

E' possibile realizzare **piccoli edifici**, dietro conforme parere della Commissione per il paesaggio, delle dimensioni di 2,50x2,50x2,50, misurati all'estradosso della struttura, e costituiti da materiali naturali come legno e pietra, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione d'atto d'impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente, nonché comunicazione al Ufficio comunale (rif.art. 62, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.).



Le recinzioni in questa zona potranno essere concesse solo per dimostrate esigenze di tutela dell'area boscata o potranno delimitare la proprietà nella misura massima di 10 volte la superficie coperta dell'edificio; dovranno inoltre garantire il regolare deflusso delle acque, avere un'altezza non superiore a m. 1,50 mantenendo un distacco dal suolo di almeno 20 cm., devono essere trasparenti con eventuale integrazione effettuata utilizzando delle siepi o degli schermi vegetali.

Le recinzioni esistenti, realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico.

Sono ammesse movimentazioni del terreno necessarie per interventi di rimboschimento e tutela del bosco.

E' ammessa in via generale la realizzazione d'infrastrutture d'interesse pubblico o generale per tutela idraulica, o idro - geologica.

Le aree boscate restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente, e dovranno attenersi al **Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valli del Verbano**, il cui regolamento attuativo si intende qui interamente richiamato.

#### 9.12 Zona BE3 - Aree di salvaguardia ambientale - perequazione urbanistica

- 1) La presente zona, allo stato di fatto, risulta area edificabile su cui è **vietato ogni nuovo intervento edilizio comportante incremento volumetrico**. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 27 della l.r.12/05.
- 2) A tali zone edificabili, definite dal precedente punto, **viene attribuito un Volume Teorico edificabile** calcolato, ai soli fini del suo trasferimento alle aree vuote delle zone compatibili (rif. Artt. 9.4,9.5) con applicazione dell'indice di edificabilità riportato nella tabella sottostante, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile delle Zone in cui si effettua il trasferimento di volumetria.



Indice /parametro	Valore	Descrizione
If teorico	0,4 mc/mq	Indice fondiario, non realizzabile in loco, oggetto di perequazione

- 3) Esclusivamente a seguito del trasferimento di volumetria teorica (come normato dal presente articolo), l'area sorgente della suddetta volumetria teorica diviene automaticamente **area non edificabile**, appartenente ad area boschiva se ricompresa in boschi non trasformabili (come normato dall'art. 9.11 delle presenti Norme), o appartenente ad area agricola se non ricompresa nei sopra citati boschi non trasformabili (come normato dall'art. 9.10 delle presenti Norme).
- 4) I proprietari di aree nelle Zone BE3 possono proporre all'Amministrazione Comunale il trasferimento del Volume Teorico edificabile generato dalle aree medesime alle Aree vuote delle Zone compatibili (rif. Artt. 9.4,9.5), al fine del conseguimento, in tutto o in parte, del relativo indice fondiario massimo edificabile (If) con l'attribuzione dell'indice fondiario teorico aggiuntivo.
- 5) L'Amministrazione Comunale, dietro richiesta degli aventi titolo agli interventi edificatori nelle Aree Vuote delle Zone B o C, può promuovere, mediante deliberazione della Giunta Comunale di approvazione dell'avviso pubblico corrispondente, la cessione del volume teorico edificabile trasferibile afferente alle Zone BE3, compreso il volume attribuibile alle **aree già di proprietà del Comune** alla data di adozione del PGT e di quelle acquisite in data successiva non già trasferito;
- 6) Ai sensi dell'art. 11 comma 4 della L.R. 12/2005 i **diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione sono commerciabili**, e dunque le proposte di trasferimento di volume teorico edificabile pervenute al Comune devono essere annotate in apposito registro, contenente l'indicazione delle aree appartenenti alle Zone B o C a cui viene destinato il volume teorico edificabile delle zone BE3, delle aree appartenenti alle Zone BE3 producenti il volume trasferibile, il soggetto cedente e il prezzo totale dei mq interessati;
- 7) I **trasferimenti della capacità edificatoria nelle Aree vuote nel tessuto urbano tra soggetti privati**, regolarmente autorizzati dal Comune, sono **registrati in sezione separata del registro**, di



cui al punto precedente, e resi pubblici sia ai fini della conoscenza della effettiva possibilità di costruzione sulle aree interessate dalle azioni di perequazione sia per la salvaguardia urbanistica in relazione agli interventi edificatori successivi.

8) **Aree della rinaturalizzazione.** Trattasi di ambiti del documento di piano, individuate nella scheda “ambito di trasformazione TR3” della relazione del doc. di Piano, nonché negli elaborati cartografici. Per la definizione normativa delle presenti aree sono richiamati i precedenti punti 1), 4), 5), 6), 7).

A tali zone viene attribuito un Volume Teorico edificabile calcolato, ai soli fini del suo trasferimento alle aree vuote delle zone compatibili (rif. Artt. 9.4,9.5) con applicazione dell'indice territoriale  $IT=0,8$  mc/mq, fermi restando i limiti e i parametri di altezza, distanza, rapporto di copertura e superficie permeabile massimi delle Zone in cui si effettua il trasferimento di volumetria.

A seguito del trasferimento di volumetria teorica (come normato dal presente articolo), l'area sorgente della suddetta volumetria teorica diviene formalmente area agricola (rif. Art. 9.10). Sin dall'entrata in vigore della Variante PGT 2019 tale ambito viene ricondotto al varco (n.24 “Brissago”), individuato dalla Comunità Montana Valli del Verbano con Deliberazione dell'A.C. n. 15 del 31/03/2014 unitamente alla quale è stato approvato il “regolamento per la procedura di valutazione di incidenza semplificata del territorio della Comunità Montana”. Pertanto è fatto divieto (salvo per interventi di preminente interesse pubblico non diversamente localizzabili) di:

- Realizzare nuove edificazioni e costruzioni di diversa natura che possano interferire con la libera circolazione della fauna selvatica, ivi comprese le costruzioni per l'attività agricola di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005 s.m.i.;
- Realizzare manufatti quali muretti, recinzioni e nuove pavimentazioni;
- Eseguire interventi su strade e sentieri esistenti che comportino la realizzazione di nuovi tratti di muratura, realizzazione di tratti di protezione laterale, realizzazione di piazzole di scambio e di sosta; Installazione di pannelli solari a terra;



#### 9.12bis Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

1. Tali aree ricomprendono lotti di limitata dimensione e/o lotti interstiziali all'edificato esistente, con la funzione di areale di mitigazione degli impatti dell'edificato esistente e di previsione dei tessuti limitrofi, oltre che potenziali connessioni a verde con i contermini brani agro-boschivi omogenei e diffusi individuati.

2. Entro tali aree, non destinate all'edificazione, residualmente denominate aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 27 della l.r. 12/2005), ad esclusione della posa di fabbricati accessori, come definiti dal presente piano delle regole.

#### 9.13 Zona E4 – Fabbricati esistenti nel tessuto agricolo, boschivo e di salvaguardia ambientale

Tale zona intende valorizzare il consistente patrimonio dei fabbricati esistenti nel sistema naturalistico, paesaggistico e agricolo del Comune. Nello specifico comprende tutti i fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali e compatibili con la residenza non appartenenti ad azienda agricola, con funzioni di supporto alle attività agro-silvo-pastorali e fabbricati rustici.

Con applicazione dei seguenti punti e previo parere vincolante della Commissione per il paesaggio, sugli edifici esistenti si norma quanto segue:

##### CRITERI DEGLI INTERVENTI AMMESSI:

- 1) **Individuazione cartografica degli edifici:** La Zona E4 comprende tutti i fabbricati esistenti nel tessuto agricolo e boschivo con funzioni residenziali e compatibili con la residenza non appartenenti ad azienda agricola, con funzioni di supporto alle attività agro-silvo-pastorali e fabbricati rustici individuabili cartograficamente almeno da una delle seguenti fonti (ad esclusione di tutti i fabbricati il



cui titolo a edificare è rilasciato o è divenuto efficace in data successiva a quella di adozione del presente PGT):

- Levate dell'Istituto Geografico Militare (IGM);
  - Carte catastali storiche;
  - Catasto vigente;
  - Aerofotogrammetrico di P.R.G.;
  - Edifici effettivamente presenti e databili da parte dell'Ufficio Tecnico antecedentemente all'adozione del P.G.T.
- 2) **Interventi ammessi:** sono ammessi gli interventi di edilizi finalizzati alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche tipologiche e materiche degli edifici esistenti, previsti dall'art.7 delle presenti NA, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e di ristrutturazione edilizia; Non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione;
- 3) **Funzioni ammesse:** mediante permesso di costruire convenzionato è ammesso il recupero ai fabbricati esistenti o a parti di essi privi di funzione, quando risultano soddisfatti i "criteri degli interventi ammessi" e le "prescrizioni" della presente norma. Sono ammesse le funzioni relative agli artt. 6.1.a e 6.1.e delle presenti N.A, e le funzioni di manutenzione del territorio agricolo e boschivo e/o di servizio all'attività faunistico – venatoria;
- 4) **Ristrutturazione:** gli interventi di ristrutturazione sono limitati alla ricostruzione delle parti interne degli edifici esistenti eventualmente demolite e alla ricostruzione delle parti esterne, o dell'intero fabbricato nel caso di demolizione totale, sul medesimo sedime, e con le medesime caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche dell'edificio esistente o delle sue parti. L'altezza massima dovrà essere pari all'esistente o comunque non superiore a 8,50 mt.
- 5) **Ampliamento:** gli interventi di ampliamento *una tantum* sono ammessi esclusivamente per edifici con superficie coperta minima pari a 25 mq. ed esclusivamente quando la parte del fabbricato in ampliamento venga integrata, sotto i profili tipologico e materico, con il fabbricato esistente e non possono prevedere la costruzione di fabbricati o accessori autonomi e comunque non strutturalmente connessi al fabbricato esistente medesimo; Il volume totale del fabbricato, a seguito dell'ampliamento volumetrico (art.3.11 delle N.A), è stabilito nella quantità massima di mc 240; la possibilità di



ampliamento una tantum è esclusa per tutti i fabbricati il cui titolo a edificare è rilasciato o è divenuto efficace in data successiva a quella di adozione del presente PGT;

- 6) **Commissione del paesaggio:** I progetti di ampliamento una tantum dei fabbricati sono sottoposti all'esame della Commissione per il paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. n. 12/2005, al fine del conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica corrispondente prevista dall'art. 82 della stessa legge regionale;
- 7) **Aree esterne adiacenti ai fabbricati:** per gli interventi riguardanti le aree esterne ai fabbricati, compreso l'eventuale taglio dei boschi, viene richiamata in toto la normativa del Piano di Indirizzo forestale (P.I.F.) della Comunità Montana Valli del Verbano, che regola gli interventi e le prescrizioni relative.

#### **PRESCRIZIONI:**

- 8) **Strade, mulattiere, sentieri:** E' vietata la chiusura, l'interruzione o la deviazione di strade - mulattiere - sentieri (per le quali è fatto divieto di realizzazione di manti di copertura del piano viario in cemento e asfalto e comunque di materiali diversi da quelli lapidei), degli alvei di corsi d'acqua e negli interventi sulle aree in cui sono presenti vestigia di antichi fabbricati rurali sono da osservare tutti gli opportuni accorgimenti per evitare danneggiamenti alle strutture corrispondenti e ai percorsi di servizio delle medesime;
- 9) **Recinzioni, muri, delimitazioni:** Sono vietate nuove recinzioni; sono consentiti interventi di conservazione dei muri a secco esistenti in blocchi di pietra, di delimitazione delle proprietà con staccionate di altezza minore o uguale a 1,20m e di posa di protezioni temporanee delle coltivazioni e dei pascoli (recinti elettrificati e simili); Gli eventuali muricci di contenimento delle sedi viarie e le cunette sono da realizzare in pietra;
- 10) **Tipologia, struttura, coperture:** La tipologia, la struttura e la copertura degli edifici è quella tradizionale delle baite degli alpeggi e dei capanni e dei roccoli delle Prealpi Varesine; Sono vietate le coperture piane (rif. Art.18 delle presenti N.A.);
- 11) **Servizi e accessibilità:** le costruzioni devono essere totalmente autonome sotto il profilo dell'accessibilità dalla rete delle strade pubbliche, dei consumi energetici e di tutti i servizi, fermo restando che nessun obbligo di fornitura di servizi pubblici è in capo al Comune; Sono ammessi, nel



rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, gli interventi di potenziamento e di realizzazione degli impianti di rete e di potenziamento delle reti dei servizi esistenti, degli impianti tecnologici necessari per la fornitura dei servizi pubblici e di quelli per la produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili, da considerarsi di nuova costruzione ai sensi delle disposizioni dell'art. 27, comma 1., lettera e), punti 1, 2, 3 e 4, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i; la localizzazione del tracciato delle nuove linee aree di media e alta tensione di trasporto di energia elettrica è da prevedersi in relazione alla morfologia della parte del territorio in cui si collocano, mitigandone l'impatto con il paesaggio delle aree interessate. I cavi delle linee elettriche di bassa tensione di allacciamento alla rete esistente e quelli delle linee telefoniche devono essere canalizzati e interrati. I tralicci delle linee elettriche, le antenne dei servizi di radio-tele-diffusione e le strutture di servizio di tutti gli impianti di rete e quelle di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili devono formare oggetto di interventi di mimetizzazione ed essere ubicate in posizione idonea a limitarne la percezione visiva.

- 12) **Progetto:** il progetto, accompagnato dalla documentazione fotografica idonea a rappresentare le aree di intervento e l'inserimento della costruzione nel contesto paesistico, è corredato da atto di impegno della funzione attribuita alla costruzione e di accettazione delle prescrizioni che ne regolano l'utilizzo, da registrare e trascrivere a cura e spese dell'avente titolo;
- 13) **Contributo di costruzione:** è dovuto il contributo di costruzione pari a quello stabilito per i fabbricati con funzione residenziale, salvo l'avente titolo possieda i requisiti soggettivi e oggettivi prescritti dall'art. 60 della L.R. n. 12/2005;





TITOLO III NORME PAESISTICHE



## **ARTICOLO 10 – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'AMBIENTE**

Su tutto il territorio comunale sono vietate quelle attività che possono inquinare l'aria, il suolo e le acque superficiali e sotterranee o che possano comunque compromettere l'utilizzo comunitario delle acque.

E' fatto divieto in particolare di aprire nuovi pozzi privati non autorizzati e di coltivare discariche incontrollate di rifiuti e materiali di qualsiasi genere.

Sono inoltre vietate quelle attività che possono deturpare l'ambiente quali l'apertura di cave e il deposito di auto usate e di rottami all'aperto.

Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione e di manutenzione all'interno del territorio comunale si prescrive di indicare puntualmente mediante tavole grafiche l'indicazione dei materiali utilizzati, dei colori e dei serramenti previsti.

In occasione del rilascio di Permesso di Costruire ovvero in sede di istruttoria delle Denunce di Inizio Attività potranno essere dettate prescrizioni particolari in ragione dei valori ambientali ed urbanistico - architettonici dell'area in cui ricade l'intervento. Prescrizioni specifiche potranno essere altresì imposte a tutela dell'edificato nelle zone A "nucleo storico" oggetto d'interventi di recupero, nonché dell'ambiente circostante, a seconda del grado di interesse storico ambientale, relativo a ciascun immobile oggetto ad intervento (grado che viene evidenziato per le zone A in apposita cartografia e schedatura degli immobili allegati alle presenti N.A).



## **ARTICOLO 11 – SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

Il territorio comunale viene classificato in base alla sensibilità dei luoghi (riferimento: **Tav. N° 13 “Sensibilità paesaggistica”** del Documento di Piano).

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico; la Tav. 13 del Documento di Piano classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:
  - 1 = Sensibilità paesistica molto bassa;**
  - 2 = Sensibilità paesistica bassa;**
  - 3 = Sensibilità paesistica media;**
  - 4 = Sensibilità paesistica elevata;**
  - 5 = Sensibilità paesistica molto elevata.**
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla **D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045**.
3. La classificazione di cui al punto 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.



## **ARTICOLO 11bis – RETE ECOLOGICA COMUNALE**

1. Il territorio comunale è interessato da elementi della rete ecologica comunale, areali di declinazione locale della rete ecologica sovraordinata;

2. La rete ecologica è composta da:

- Zona E1
- Zona E2
- Zona BE3
- Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

3. Ogni intervento entro gli elementi della rete, fermo restando i disposti normativi definiti per le singole zone ed aree di cui alle presenti N.T.A., devono concorrere ai seguenti obiettivi:

- a) la conservazione degli elementi costitutivi delle unità di paesaggio oggetto di intervento che ne definiscono l'identità ambientale;
- b) la conservazione e/o il miglioramento della fruibilità pubblica dei beni compresi nelle aree di cui al presente articolo;
- c) la mitigazione visiva, morfologica e percettiva, a mezzo di idonee schermature arboree ed arbustive costituite da specie autoctone non allergeniche delle volumetrie attese, le quali dovranno essere localizzate nelle aree più idonee a conseguire la continuità dei cono visuali da e verso le infrastrutture di accesso;
- d) la valorizzazione, l'ottimizzazione in termini di accessibilità e visibilità ed integrazione morfologico-percettiva dei percorsi, sentieri e mulattiere.

4. In coerenza con le indicazioni di Provincia di Varese (All.A al Decreto Dirigenziale n. 186/2019) in corrispondenza del corridoio ecologico individuato nella cartografia del Piano delle Regole (tavv.



“Reg.3A-3B-3C-3D Azzonamento PGT”) deve essere garantito il libero transito faunistico da e verso il Margorabbia, con divieto di realizzazione di manufatti (fabbricati, recinzioni, manufatti di ostacolo ecc.), con obiettivo di assicurarne la continuità spaziale.

5. Entro il Varco perimetrato denominato n.24 “Brissago”, individuato dalla Comunità Montana Valli del Verbano con Deliberazione dell’A.C. n. 15 del 31/03/2014 unitamente alla quale è stato approvato il “regolamento per la procedura di valutazione di incidenza semplificata del territorio della Comunità Montana” è fatto divieto (salvo per interventi di preminente interesse pubblico non diversamente localizzabili) di:

- Realizzare nuove edificazioni e costruzioni di diversa natura che possano interferire con la libera circolazione della fauna selvatica, ivi comprese le costruzioni per l’attività agricola di cui all’art. 59 della L.R. 12/2005 s.m.i.;
- Realizzare manufatti quali muretti, recinzioni e nuove pavimentazioni;
- Eseguire interventi su strade e sentieri esistenti che comportino la realizzazione di nuovi tratti di muratura, realizzazione di tratti di protezione laterale, realizzazione di piazzole di scambio e di sosta;
- Installazione di pannelli solari a terra;

6. al fine di dare attuazione al progetto di sistema ambientale e della rete ecologica il 10% dell’importo complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria potranno essere destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione di opere di valorizzazione utili a concorrere all’innalzamento qualitativo e quantitativo degli elementi della REC



## **ARTICOLO 12 – INDICAZIONE PER LA VALUTAZIONE DEI PROGETTI**

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'articolo precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 o in una zona che, pur avendo sensibilità inferiore, è contigua ad una zona con sensibilità superiore od uguale a 3, deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e s.m.i.



## **ARTICOLO 13 – NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO EDIFICATO**

Nelle zone B e C, nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezioni di edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 25%.

Tali aree da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservati a passaggi veicolari ed ai parcheggi. Sulle aree così destinate a verde, non potranno essere realizzate suddivisioni o recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche o simili e devono essere di uso comune nel caso di edifici plurifamiliari.

Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate. Di norma dovranno essere rispettate nella edificazione anche altri tipi di alberatura. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni e previa verifica del Piano di Indirizzo Forestale vigente, l'abbattimento di alberature a condizione che esse siano sostituite con essenze analoghe.

Nelle Zone B e C deve essere garantita una piantumazione minima pari a 1 pianta di alto fusto ogni 200 mq di nuova area edificabile realizzata.



#### **ARTICOLO 14 – AREE A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO**

Le aree a rischio di compromissione o degrado sono aree produttive disperse o aree urbanizzate esistenti ed individuate nello strumento urbanistico vigente, interessate da fenomeni di degrado urbanistico – edilizio, economico – sociale ed ambientale.

Per il Comune di Montegrino non si individuano aree identificate come tali.



## ARTICOLO 15 – ZONE E FASCE DI RISPETTO

1. **Fasce di rispetto stradali:** sono misurate in orizzontale e perpendicolarmente all'asse stradale dal ciglio della strada su entrambi i lati. Esse corrispondono a quanto stabilito dalle prescrizioni del Regolamento del Codice della Strada che prevalgono comunque sulla normativa comunale. Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti;
2. **Zone di rispetto cimiteriale:** comprendono aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.). In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della SIp esistente ed i cambi di destinazione d'uso. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.
3. **Emissioni elettromagnetiche:** Il PGT persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:
  - a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già



esistenti (tali distanze devono essere fornite dall'Ente gestore, in particolare TERNA per medio e alto voltaggio, ed ENEL per basso voltaggio)

- b) risanamento di aree sensibili;
- c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
- d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.



## **ARTICOLO 16 – NORMATIVA GEOLOGICA**

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10 2001 – n. 7/6645 e s.m.i, che vengono allegate alle presenti N.A.



## **ARTICOLO 17 – DISCIPLINA DEL COLORE E DEI MATERIALI**

L'entrata in vigore del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, D.Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42, valorizza particolarmente la scelta dell'Amministrazione di regolarizzare il colore delle facciate dei fabbricati.

L'art.131, commi 1 e 2 del Codice definisce il paesaggio come parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni. La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili.

Per l'art. 134, vengono definiti beni paesaggistici (art.136 comma c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale. Per tali beni è previsto dall'art.154, "Colore delle facciate dei fabbricati" che sia dato alle facciate dei fabbricati, il cui colore rechi disturbo alla bellezza dell'insieme, un diverso colore che con quella armonizzi.

Si sottolinea la necessità di attenzione al recupero dei beni quali espressione dei valori storici, culturali, naturali morfologici ed estetici del territorio.

Il territorio urbanizzato del Comune è caratterizzato da un patrimonio di facciate storiche ancora notevole, nonostante le demolizioni e ricostruzioni e le modernizzazioni apportate a molte facciate storiche, per cui le norme di attuazione del piano sono ovviamente orientate verso la conservazione secondo il concetto che il Bene Culturale deve essere individuato, protetto e conservato affinché possa essere offerto alla conoscenza ed al godimento collettivi.

Per conservare è ovviamente necessario conoscere; la conoscenza dell'evoluzione del fabbricato e del suo intorno conduce all'analisi delle tecniche costruttive e quindi alla natura dei materiali ad esse relative.

### **17.1 Interventi**

- 1) Le opere di tinteggiatura prevedono l'obbligo di richiesta di autorizzazione da ottenere prima dell'effettivo inizio dei lavori: ogni intervento riferito a facciate su Via o Piazza, pubblica e privata, è soggetto di rilascio autorizzativo da parte dell'ufficio competente.



- 2) Per le specifiche di definizione degli interventi edilizi si fa riferimento all'Art. 7. Delle presenti N.A.
- 3) Il colore delle facciate degli edifici esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
- 4) I colori dovranno essere scelti preferibilmente tra quelli presenti nella Tavola colori riportata in seguito; Qualora la scelta proposta non interessi la tavola colori, la domanda dovrà essere corredata da un'adeguata analisi fotografica del contesto in cui il fabbricato è inserito. La scelta del colore della tinteggiatura è comunque legato al parere dell'ufficio competente.
- 5) Il fabbricato, dal punto di vista del recupero del fronte e della relativa tinteggiatura, deve essere considerato nella sua unità architettonica, a prescindere dall'attuale frazionamento della proprietà; anche i fronti interni, qualora oggetto di intervento, devono mantenere tale uniformità.
- 6) Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
- 7) Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
- 8) Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

## 17.2 Tavola dei colori

La presente norma ha come obiettivo principale *“quello di creare un quadro generale di riferimento unitario, all'interno del quale stimolare un attento controllo ed un corretto indirizzo di intervento delle tinteggiature sulle facciate, in relazione alla storia, lo stile e l'uso di materiali in epoche passate, in stretta relazione con le modalità e le tecniche di restauro”*.

Lo scopo secondario è anche quello di semplificare le domande o richieste per eseguire le tinteggiature



esterne degli edifici delle Zone urbanizzate del Comune, avendo appunto dei campioni di riferimento, tra i quali eseguire la propria scelta. Infatti le tinteggiature delle facciate esterne degli edifici dovranno rispettare le seguenti tinte, indicando nella rispettiva domanda anche semplicemente il codice del Piano del Colore senza inserire il campione del colore.

Le tinte appartenenti al Piano, sono individuate da un numero (da 1 a 49) e da lettere che rappresentano rispettivamente:

1. **F = fondo della facciata**, da utilizzarsi su tutte le fronti pubbliche e private.
2. **R = rilievi**, sono tutti gli elementi architettonici di decoro che sporgono dal filo della facciata (ad esempio marcapiani, lesene, modanature ecc.);
3. **Z = zoccolature**, sono gli elementi decorativi di protezione situati alla base delle facciate;
4. **S = smalti**, sono tutte le tinte da utilizzarsi per gli elementi in ferro e legno presenti sulle facciate: ringhiere, inferriate, infissi ecc e nei serramenti.

La tavola dei colori individua anche gli abbinamenti prevalenti scaturiti dall'analisi delle tinteggiature esistenti; infatti nella Tavola degli Accostamenti ad ogni facciata corrispondono delle tinte per i rilievi, per le zoccolature e per gli smalti prevalentemente utilizzate e rilevate.

Chi esegue una tinteggiatura della facciata esterna del fabbricato, in qualsiasi Zona esso si localizzi (rif. Art.9 delle presenti N.A.), dovrà necessariamente fare riferimento per le tinte alla **Tavola dei Colori ed alla Tavola degli accostamenti**, qui di seguito riportata. Qualora volesse eseguire una diversa composizione di tinte o una diversa tonalità di colore, dovrà allegare nei modelli di domanda oltre alla firma di un progettista abilitato, anche una relazione tecnica per spiegare i motivi della propria scelta.



Figura 1 - Tavola dei Colori



<b>Tavola degli ACCOSTAMENTI</b>			
Facciata	Zoccolatura	Smalti	Rilievi
4	8	31	24
10	18	31	34
11	18	15	26
12	18	31	27
14	29	6	25
14	8	36	25
18	30	29	32
19	31	37	35
20	30	5	25
21	2	36	35
24	30	36	15
25	16	22	19
28	8	7	34
33	9	15	18
34	31	15	19
38	9	5	47
38	29	6	23
39	16	17	19
40	19	31	18
41	16	22	24
41	16	37	25
42	18	6	31
44	25	29	30
44	29	7	30
45	2	7	23
45	2	5	23
46	9	5	23
47	8	34	1
48	30	43	35
48	9	37	24
49	2	29	30
49	29	6	13

Figura 2 - Tavola degli accostamenti



### 17.3 Materiali di rifinitura

- 1) Per i nuovi interventi, per la modificazione di parti edificate e per gli edifici accessori, occorre tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.
- 2) Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico –morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti. Ulteriori specificazioni sono indicate nelle norme di zona e nelle norme particolari delle presenti N.A.



## **ARTICOLO 18 – NORME PARTICOLARI**

### **18.1 Aperture**

Sono straordinariamente consentite aperture nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni. Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato;

### **18.2 Archi e volte**

Archi o arcate di portoni di ingresso, di finestre, di portoncini, ecc. e volte a botte, a crociere, ecc. di androni, dovranno essere conservati e ripristinati nella forma originale riportando alla vista il materiale che li ha costituiti. Laddove sono evidenti archi o arcate tamponate, se ritenuto almeno caratterizzante ed indispensabile per la ricomposizione delle facciate, dovranno essere liberati e riportati alle forme originali in modo evidente sulle facciate. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte.

### **18.3 Solai**

Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.



#### 18.4 Volumi superfatti

Riqualificazione di volumi superfatti: Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti antichi abusi edilizi e/o volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.

#### 18.5 Gronde e canali

Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

#### 18.6 Balconi, ringhiere, cancellate, fioriere

Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre



a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurate dal piano di spiccato al colmo. Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.

## 18.7 Infissi e serramenti esterni

Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme:

- nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata;
- salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna;



- le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente punto, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

### 18.8 Ballatoi

I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.

### 18.9 Spazi esterni

Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate.



## 18.10 Recinzioni

18.11

Le recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima da bordo strada non inferiore a mt. 1,50, salvo ulteriori specifiche dettate dal codice Civile

Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo le seguenti disposizioni:

### **Centro storico:**

Gli edifici all'interno della Zona A sono classificati nelle schede di rilievo tipologico degli edifici, allegate al Piano delle Regole, secondo i gradi di intervento indicati nelle schede stesse e nella Tav. Pre.0.2 del P.G.T.

Gli interventi ammessi per ciascun grado di vincolo sono quelli indicati dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", con le specificazioni riportate nell'Art. 9.1 delle presenti N.A.

Le recinzioni relative a tali edifici dovranno essere realizzate in modo consono alle indicazioni tipologiche (elementi architettonici/edilizi) individuate per i relativi edifici, e comunque con la seguente tipologia:

Altezza muro: 50 cm;

Altezza ringhiera in ferro o rete plastificata: 150 cm;

Altezza totale: 200 cm;

### **Zone edificabili esterne al perimetro di centro storico e Zone F:**

tipologia:

Altezza muro: 50 cm;

Altezza ringhiera in ferro o rete plastificata: 150 cm;

Altezza totale: 200 cm;

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni che potrebbero causare condizioni di insalubrità (intercapedini, ecc.). Si potrà prescrivere particolari accorgimenti relativi al caso specifico, nonché per motivi di visibilità e sicurezza stradale.

### **Zone E1, Zone E2, Aree di rispetto e protezione delle bellezze naturali:**

Le recinzioni sono definite dagli Articoli delle relative Norme di Zona (Titolo II delle presenti N.A.)



#### 18.11 Tetti, sottotetti, coperture, abbaini, torrini

- 1) La **copertura** (forma, materiali e colori) costituisce un elemento importante nel paesaggio culturale della zona; in particolare la forma e la pendenza del tetto sono importanti elementi di integrazione. In questo senso è preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale. Vanno evitati colori e materiali di copertura diversi da quelli tradizionali.
- 2) In tutte le Zone previste dal PGT (rif. Art.9 N.A.), ad eccezione delle zone D1, D2, F, negli interventi di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti dove consentiti e in tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelli di manutenzione straordinaria che non comportino la sostituzione delle strutture portanti delle coperture dei fabbricati, è vietata la costruzione o ricostruzione di **tetti piani e coperture piane**. Con esclusione degli interventi nella Zona A e' ammessa la realizzazione di strutture piane di copertura di cabine di fine-corsa degli impianti di elevazione, con la sporgenza minima indispensabile prescritta all'art. 3.13 delle presenti NA.
- 3) Il recupero dei **sottotetti** è consentito in tutte le Zone, in ciascuna delle quali vengono eventualmente indicate particolari prescrizioni. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05 e può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale.
- 4) In tutte le Zone, in tutti gli interventi comportanti la costruzione o ricostruzione di tetti e coperture piane, e in quelli di recupero dei sottotetti dei fabbricati esistenti dove consentiti nel rispetto dei limiti di altezza indicati dalle presenti N.A, è prescritta la **pendenza delle falde dei tetti** compresa tra quella minima di 18° sessagesimali e quella massima di 42° sessagesimali.
- 5) La **tipologia dei tetti e quella dei torrini delle canne fumarie e di esalazione** deve integrarsi con quella dei fabbricati circostanti e con il tessuto paesistico della Zona (rif. art. 9 N.A.) in cui sono inseriti. Per specifiche sulle caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali da impiegarsi nella costruzione dei tetti, le modalità di inserimento degli impianti per il contenimento dei consumi energetici e la produzione di energia nelle coperture dei fabbricati, e il recupero dei sottotetti si applicano i disposti delle presenti N.A, nonché la L.R. di riferimento.



6) **Abbaini:**

- Nelle coperture dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione è vietata la realizzazione di abbaini del tipo “a cappuccina” e consentita esclusivamente la realizzazione di abbaini “a capanna”.
- La linea del colmo della copertura degli abbaini è da mantenere a quota inferiore a quella della linea di colmo della falda del tetto in cui è ricavato, con abbassamento dalla quota del colmo del tetto –  $Q \geq m. 0,50$  e superiore alla quota di imposta della medesima falda sul filo esterno della corrispondente facciata del fabbricato, con innalzamento del filo inferiore della parte frontale finestrata +  $Q \geq m. 0,50$ ;
- La parte frontale finestrata è di forma rettangolare, con larghezza ( $La$ ) minore dell'altezza ( $Ha$ ), tendendo a mantenere il rapporto  $5/8$ ;
- Il filo esterno delle pareti deve essere arretrato dal filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, con arretramento  $Ar \geq m. 0,70$ ;
- La larghezza massima totale delle parti frontali degli abbaini è pari o minore a  $1/3$  della lunghezza della falda del tetto su cui insistono ( $Lt$ ), con larghezza minima di ciascun abbaino  $La_{min.} \geq 0,90$  m e massima  $La_{max.} \leq 1,50$  m;  $Lt$  e  $La$  sono misurate tra i fili esterni delle pareti laterali;
- Nel caso di costruzione di più abbaini affiancati sulla medesima falda di tetto, le loro dimensioni devono essere identiche, le quote di imposta sul tetto allineate e la distanza minima tra le loro pareti esterne ( $Da$ ) pari a una volta e mezzo la larghezza dell'abbaino ( $Da \geq 1,5*La$ ).
- Segue schema:

$$La \sim 5/8 Ha$$

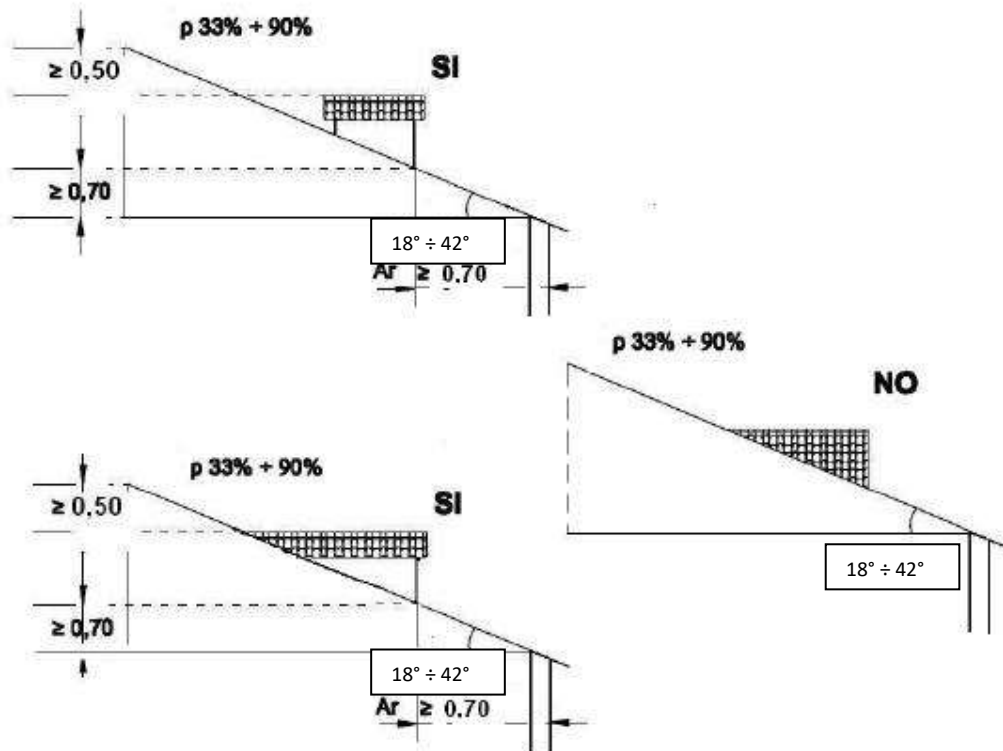
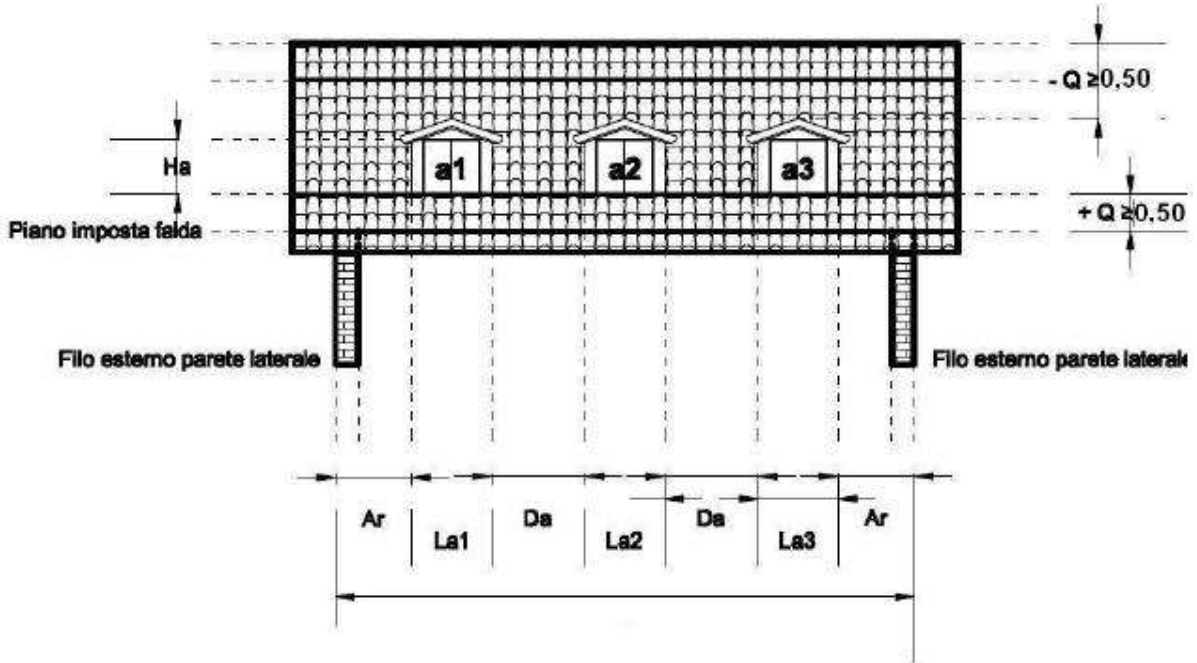
$$Da \geq 1,5 La$$

$$Ar \geq 0,70 m$$

$$(La_1 + La_2 + La_3 + La...) \leq 1/3 Lt$$

$$- Q \geq 0,50 m$$

$$+ Q \geq 0,50 m$$





### 18.12 Tralicci, pali, antenne, apparati radioelettrici

1) Tralicci e pali.

L'altezza e le caratteristiche dei tralicci e dei pali di sostegno delle linee di trasmissione dell'energia elettrica, dei pali delle linee telefoniche, di quelli della pubblica illuminazione e delle loro strutture di sostegno sono da contenersi in quelle minime necessarie per la fornitura del servizio ai sensi delle disposizioni di legge e delle normative regolanti la costruzione gli impianti corrispondenti.

2) Ripetitori e antenne apparati radioelettrici.

L'altezza e l'ingombro delle antenne dei ripetitori telefonici, radiofonici e televisivi, comunque degli apparati radioelettrici in genere, e delle corrispondenti strutture di posa e/o di protezione deve essere contenuta in quella minima necessaria per la ricezione e/o la trasmissione del segnale, da documentarsi da tecnico abilitato.

3) Opere di mitigazione degli impianti.

Nella costruzione degli impianti tecnologici indicati nel precedente comma 2 sono da adottare gli opportuni accorgimenti di mitigazione del loro impatto in relazione alle caratteristiche del paesaggio della parte del territorio comunale in cui si inseriscono e si tiene conto delle prescrizioni del Piano dei Servizi. A giudizio della Commissione del Paesaggio, la forma e posizione di detti elementi tecnologici non deve recare disturbo alle viste del panorama e deve integrarsi con le caratteristiche tipologiche degli edifici in cui i sono collocati e di quelle paesistiche e ambientali delle aree circostanti.

### 18.13 Verande, pergolati e gazebo

- 1) **Verande:** Altezza massima m. 3,00. Deroghe per altezze superiori potranno essere concesse, all'interno del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, per meglio inserire la veranda nel prospetto dell'edificio a cui viene applicata. La tamponatura della struttura portante, in metallo verniciato o legno, è ammessa con materiali quali vetro, plexiglas o similari. Deve essere garantita



l'insonorizzazione della struttura a salvaguardia della pubblica quiete. La pavimentazione dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alle pavimentazioni esistenti. I manufatti non dovranno alterare le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti. Ogni caso sarà valutato singolarmente in rapporto alla peculiarità del sito e degli edifici e quindi giudicato compatibile o meno. In presenza di più pubblici esercizi potrà essere prevista una soluzione unitaria. Ove vi siano più esercizi commerciali adiacenti, la lunghezza (in facciata) per ciascuna veranda non può superare quella corrispondente dei locali di pertinenza. La veranda e le sue pertinenze accessibili al pubblico devono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento di barriere architettoniche ivi compresa la dotazione di spazi fruibili da portatori di handicap in carrozzella. Gli eventuali impianti di areazione o condizionamento, gruppi elettrogeni ed altre apparecchiature similari di servizio alla struttura, dovranno essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo alla circolazione pedonale e alla quiete pubblica e dovranno in ogni caso essere opportunamente protetti ed inseriti nella struttura in modo tale da non arrecare pregiudizio estetico e sotto il profilo della sicurezza. Tali apparecchiature dovranno essere indicate in progetto e comunque l'installazione o modifica delle stesse dovrà essere oggetto di esame in sede di rilascio della autorizzazione.

- 2) **Pergolati e gazebo:** Altezza massima m. 3,00. La struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo o ghisa a sostegno di piante rampicanti. La struttura che non dovrà avere ne grondaie ne pluviali non può essere tamponata. È ammessa invece la copertura con materiali di facile smontaggio non rigido quali stuoie, in canna bambù o legno o similari, oppure tela con l'aggiunta di materiali necessari al contenimento delle emissioni acustiche.

Le strutture di cui al presente articolo dovranno essere sottoposte, ad esclusiva cura e responsabilità del concessionario e titolare dell'autorizzazione, ad opportuna manutenzione. La responsabilità penale e civile per eventuali danni arrecati a terzi o cose resta a carico del concessionario/autorizzato. Qualsiasi modifica da apportare alle strutture suddette ( forma, quantità, dimensioni, colori) dovrà essere preventivamente autorizzata. L'occupazione è in ogni caso possibile solo a seguito del rilascio della relativa concessione di



suolo pubblico, previa verifica di conformità con le norme di legge e di regolamento e con gli strumenti di pianificazione e di programmazione in vigore, nonché del permesso di costruire (ovvero della presentazione della Denuncia di Inizio Attività o corrispondenti). E' facoltà dell'Autorità competente vietare le occupazioni sia di tipo 1 sia di tipo 2 che sono in contrasto con le caratteristiche peculiari dei luoghi per i quali è stata richiesta l'occupazione. Non sono consentite forme pubblicitarie e l'apposizione di insegne in tali spazi. È vietato altresì interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la visibilità per il traffico veicolare e/o pedonale o la segnaletica.

#### 18.14 Miglioramento consumi energetici

Nel caso di miglioramento dell'indice di contenimento dei consumi energetici **in misura maggiore del 20% (venti centesimi ogni cento)** di quello prescritto dalle disposizioni del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, e successive modifiche e integrazioni, e dalle vigenti normative regionali è ammessa la deduzione dal volume dell'edificio calcolato in applicazione dell'art. 3.11 precedente della quota di volume corrispondente al 100% dello spessore dei muri perimetrali e della copertura, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni dell'art. 44, comma 18, della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per gli edifici di nuova costruzione vige l'obbligo d'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli fotovoltaici) in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa.



TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO



## **ARTICOLO 19 – NORMATIVA SULLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

**Sono individuate le seguenti classi dimensionali:**

1. esercizio di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq;
2. media struttura con superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1500 mq;

Entro i tessuti del Piano delle Regole nonché entro le schedature degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono specificati i casi di esclusione di tali destinazioni d'uso.



**TITOLO V NORME FINALI E TRANSITORIE; NORME DI SALVAGUARDIA; VARIANTI DEL PGT**



**ARTICOLO 20 – INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI AVENTI DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LA DISCIPLINA DELLE ZONE; INTERVENTI NEI P.A. APPROVATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT**

Negli edifici esistenti che, in riguardo alla destinazione d'uso posseduta o alla funzione in essi esercitata, risultano in contrasto con la disciplina delle Zone del PGT in cui ricadono, così come definite nell'art.9 delle presenti N.A., sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico e tecnologico, senza eseguire alcun cambiamento di destinazione d'uso.

Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici attuativi approvati in data antecedente alla data di adozione del PGT, anche se in contrasto con esso e/o con le Norme del presente Piano delle Regole, fermo restando che ai nuovi fabbricati ultimati dopo l'adozione del PGT non è ammessa l'applicazione della possibilità di ampliamento *una tantum* e quella di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Alla scadenza del periodo di efficacia della convenzione del piano attuativo le aree incluse nel comparto corrispondente risulteranno sottoposte alla disciplina della Zona in cui ricadono.



***ARTICOLO 21 – D.I.A., S.C.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT***

Le denunce di inizio di attività divenute efficaci, le segnalazioni certificate di inizio attività e i Permessi di costruire rilasciati in data antecedente a quella di adozione del PGT in contrasto con le previsioni e le normative del Piano delle regole e/o del Piano dei servizi conservano la loro efficacia esclusivamente se i lavori previsti dai medesimi titoli abilitanti l'attuazione degli interventi edificatori siano iniziati prima della data di adozione del PGT;

Nel caso i lavori non risultino iniziati, l'efficacia dei detti titoli a costruire è sospesa fino alla data di approvazione definitiva del PGT, che determinerà la loro decadenza.



**ARTICOLO 22 – D.I.A. E PERMESSI DI COSTRUIRE RICHIESTI IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DI ADOZIONE DEL PGT: NORME DI SALVAGUARDIA**

Le denunce di inizio di attività pervenute al Comune non ancora divenute efficaci alla adozione del PGT e le domande di Permessi di costruire che non hanno conseguito il rilascio del Permesso medesimo alla medesima data saranno esaminate o riesaminate con l'applicazione della norma più restrittiva per l'edificazione tra quelle del Piano Regolatore Generale vigente e quelle del Piano di Governo del Territorio adottato.

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti del PGT sul Bollettino Ufficiale della Regione in applicazione del comma 11. della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, si applicano, ai sensi e per gli effetti del comma 12. dello stesso articolo, le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con gli atti medesimi.



## **ARTICOLO 23 – VARIANTI AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **23.1 Varianti al PGT**

Ai sensi dell'art. 13, comma 13. della L.R. 11 marzo 2005, N. 12, e successive modifiche e integrazioni, le varianti al Piano di Governo del Territorio approvato sono effettuate con il procedimento stabilito dalle disposizioni dello stesso articolo.