# Comune di Lomagna

# P.G.T.

# Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.



Piano delle Regole

# Norme tecniche di attuazione

Gennaio 2024

Il Sindaco Dott.sa Cristina Maria Citterio	
L'Assessore all'Urbanistica Stefano Fumagalli	
Il Segretario generale	
II RUP	
Adottato con Delibera del C.C. n°	del
Approvato con Delibera del C.C. n°	del
Pubblicato sul BURL n°	del

# Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole Arch. Alessio Pennè

# Sommario

Art. 1 -	Contenuto del Piano delle Regole	4
Art. 2 -	Elaborati del PdR	4
Art. 3 -	Campo di applicazione del PdR	4
Art. 4 -	Disciplina delle norme del PGT	5
Art. 5 -	Rapporto con gli altri documenti del PGT	5
Art. 6 -	Rapporti con leggi e regolamenti	5
Art. 7 -	Norma di salvaguardia in caso di conflitto fra NTA e Regolamento Edilizio	5
Art. 8 -	Attuazione e validità del Piano delle Regole	5
Art. 9 -	Trasformazione urbanistica ed edilizia	6
Art. 10 -	Commissione per il paesaggio	6
Art. 11 -	Trasferimento di SL	7
Art. 12 -	Deroghe	7
Art. 13 -	Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci	7
Art. 14 -	Vincoli sovra locali	7
Art. 15 -	Limiti di rispetto	7
Art. 16 -	Recupero dei sottotetti	8
Art. 17 -	Atto di asservimento di superficie	8
Art. 18 -	Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico	8
Art. 19 -	Prescrizioni in materia di commercio	8
Art. 20 -	Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	9
Art. 21 -	Distacchi	17
21.1 D	istanza dal ciglio della strada	17
21.2 D	istanza minima tra fabbricati	18
21.3 D	istanza minima degli edifici dai confini	18
TITOLO I -	ATTUAZIONE DEL PdR	19
Art. 22 -	Intervento urbanistico preventivo	19
Art. 23 -	Intervento edilizio diretto	20
Art. 24 -	Utilizzazione degli indici	20
Art. 25 -	Opere di urbanizzazione	21
Art. 26 -	Corrispettivo del titolo abilitativo	21
Art. 27 -	Perequazione e compensazione	22

Art.27.1. Per destinazioni residenziali e ammissibili	22
Art.27.2 Per destinazioni produttive e ammissibili	22
Art. 28 - Incentivi	23
Art. 29 - Impianti di depurazione	23
Art. 30 - Destinazioni d'uso	23
TITOLO II - PREVISIONI DEL PDR	27
Art. 31 - Sistema dello spazio costruito	27
Art. 31.1 – Città consolidata storica – NAF e Edifici tutelati	27
Art. 31.2 - Tessuto consolidato prevalentemente residenziale	31
Art. 31.3 - Ville con giardino	33
Art. 31.4 – Aree a servizi	34
Art.31.5 Tessuto produttivo incluso nel TUC prevalentemente residenziale trasformabile in residenza	ı34
Art. 31.6 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo	35
Art. 32 - Impegni del Comune	38
Art. 33 - Sistema dello spazio aperto	38
Art.33.1 - Ambiti agricoli	38
Art. 33.2 - Zone per attività florovivaistica	39
Art.33.3 - Ambiti agricoli con possibilità di realizzazione di orti urbani	39
Art.33.4 - Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico	40
Art.33.5 Ambiti ricadenti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e parco del Curone	40
Art. 34 - Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche	41
Art. 35 - Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche	41
Art. 36 - Parcheggi	41
Art. 37 - Viabilità	42
TITOLO III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO	43
Art. 39 - Limiti di rispetto	43
Art. 39.1 – Limiti di rispetto cimiteriale	43
Art. 39.2 – Limiti di rispetto degli Elettrodotti	43
Art. 39.3 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile	43
Art.39.4 Limiti di rispetto delle strade	44
Art.39.5 fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori	44
TITOLO IV - PIANO PAESISTICO	
Art. 40 - Richiamo di Norme ambientali	45
Art 41 - Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi	45

Art. 42 -	Verifica dell'incidenza dei progetti	46
Art. 43 -	Infrastrutture tecnologiche	46
Art. 44 -	Tutela ambientale e paesistica	47
Art. 45 -	Tutela e sviluppo del verde	47
Art. 46 -	Tutela idrografica	48
Art. 47 -	Normativa geologica	48
TITOLO V -	DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI	49
Art. 48 -	Piani attuativi	49
TITOLO V -	NORME TRANSITORIE E FINALI	53
Art. 49 -	Immobili condonati.	53
Art. 50 -	Componente geologica	53
Art. 51 -	Facoltà di deroga	53
Art. 52 -	Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS	53
ALLEGATO	A – Elenco delle specie arbustive e arboree	54
Art. 53 -	Alberi divisi per grandezza	55
ALLEGATO	B - Ingegneria naturalistica	57
ALLEGATO	C – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI	59
Art. A -	Oggetto e finalità del Regolamento	59
Art. B -	Origine e attribuzione dei diritti edificatori	59
Art. C -	Certificato dei diritti edificatori	60
Art. D -	Struttura e funzioni del Registro	60
Art. E -	Compilazione del Registro e rilascio del Certificato	61
Art. F -	Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori	62
Art. G -	Estinzione dei diritti edificatori	62
Art. H -	Pubblicità e modalità di consultazione del Registro	62
Art. I -	Entrata in vigore	62

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le norme generali per il Piano di Governo del Territorio a cui fanno capo i tre documenti che compongono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole si pongono come linee guida e come riferimento orientativo o prescrittivo per i temi che vengono trattati negli atti del PGT.

Il senso delle norme generali del PGT è quello di trattare i temi e le questioni che possono ricorrere nei tre atti in modo da non generare dubbi fra coloro che si troveranno a progettare con il PGT.

# Art. 1 - Contenuto del Piano delle Regole

Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato NAF e TUC;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole, inoltre:

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

#### Art. 2 - Elaborati del PdR

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

- Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole:
- Tavola PdR.01 Azzonamento del territorio comunale;
- Tavola PdR.02 Carta del NAF Nucleo di antica formazione;
- Tavola PdR.03 Classi di sensibilità paesaggistica.

#### Art. 3 - Campo di applicazione del PdR

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole che compongono il Piano delle Regole.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della LR. 12/2005 e smi. e del DPR 380/2001 e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

# Art. 4 - Disciplina delle norme del PGT

Lo stato di diritto riferito agli edifici presenti alla data di approvazione degli atti del PGT permane, quindi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e adeguamento igienico e impiantistico, se non comportano modifiche alla conformazione, all'aspetto esterno e aumento della SL:

# Art. 5 - Rapporto con gli altri documenti del PGT

Per i temi non trattati dal Piano delle Regole e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti componenti il PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi.

# Art. 6 - Rapporti con leggi e regolamenti

Per quanto non espressamente previsto all'interno delle norme del piano delle regole si fa riferimento alla normativa statale e alla normativa regionale vigente, nonché ai regolamenti igienico-sanitario e edilizio vigenti.

# Art. 7 - Norma di salvaguardia in caso di conflitto fra NTA e Regolamento Edilizio

A seguito dell'approvazione definitiva degli atti costituenti il PGT, in caso di contrasto con norme contenute all'interno del regolamento edilizio comunale, prevalgono le norme del PGT contenute nel presente documento.

# Art. 8 - Attuazione e validità del Piano delle Regole

II PdR non ha termini di validità, è sempre modificabili, e produce effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, in coerenza alle previsioni del Documento di Piano (DdP) e in conformità agli artt. 9 e 10 della LR 12/2005 smi. Il Piano delle Regole si attua:

- con intervento edilizio diretto per interventi fino a 1000 mq di SF, secondo i titoli abilitativi disciplinati a livello statale e regionale,
- con permesso di costruire convenzionato (PdCC), per interventi superiori a 1.001mq e fino a 2000 mq di SF, oltre ai casi indicati nelle tavole di azzonamento, con convenzione approvata dalla Giunta Municipale che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.
- con piani attuativi, per interventi con SF superiore a 2.001mq, oltre ai casi indicati nelle tavole di azzonamento; con convenzione approvata dalla Giunta Municipale che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.
- le superfici di riferimento sono quelle catastali al 1 gennaio 2020; non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

Gli atti di pianificazione attuativa sono adottati e approvati, secondo le disposizioni previste dalla LR. 12/2005 e smi, – art. 14 "Approvazione dei Piani Attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi".

Negli ambiti territoriali disciplinati dai Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) e da Piani Attuativi, la potenzialità edificatoria massima si intende attribuita uniformemente a tutte le aree comprese nel perimetro, anche quelle appartenenti al demanio comunale, provinciale, regionale e statale, così da realizzare l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono sottratte a tale regime le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali, ancorché rientranti all'interno del perimetro non sono computate per determinare la potenzialità edificatoria massima.

I piani urbanistici attuativi vigenti alla data di adozione della presente Variante del PGT, rimangono a tutti gli effetti in vigore fino alla loro scadenza e sono prevalenti rispetto ad eventuali diverse previsioni del PdR.

I piani attuativi sia di iniziativa privata sia comunale hanno validità decennale a partire dalla data della loro definitiva approvazione, con proroga triennale ai sensi dell'art. 30 c. 3 bis, L. 98 del 9 agosto 2013 e ulteriore proroga triennale ai sensi dell'art 10 c 1 m, del DL 76 2020.

Alla scadenza possono essere rinnovati, modificati o annullati ai sensi dell'Art.93 della LR 12/2005.

I titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione del PdR e del PdS rimangono validi, se l'inizio lavori è stato certificato dal comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione vigente.

Gli immobili che alla data di adozione del PdR e del PdS siano in contrasto con le relative disposizioni possono mantenere la destinazione in atto, fino alla loro cessazione. Fino a questa data possono essere oggetto di interventi di cui al precedente art.4, in seguito potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Nei casi in cui si riscontri una non corrispondenza tra i vari elaborati (sia del PdR che del PdS), le prescrizioni delle presenti norme prevalgono sugli elaborati grafici.

Nel caso di non corrispondenza fra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto in scala maggiore.

#### Art. 9 - Trasformazione urbanistica ed edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla legislazione in vigore.

Le sole previsioni urbanistiche non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti si impegnino con apposito atto a realizzarle a proprie cure e spese, secondo le prescrizioni comunali, entro l'ultimazione delle opere edilizie, rilasciando adeguata garanzia per la loro esecuzione; in assenza dell'esecuzione non può essere rilasciato certificato di agibilità.

Per gli impianti e gli edifici pubblici, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta previsto dall'Art. 3 della Legge 21.12.1955 n.1357, sono ammesse concessioni in deroga ai limiti di altezza, di distanza, agli indici massimi di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria.

La modifica di destinazione d'uso all'interno delle zone omogenee è possibile verificando gli indici attribuiti dal PdR e dal PdS per le singole destinazioni, a meno che sia prevista l'indifferenza della destinazione per cui vale l'indice della destinazione prevalente per zona.

# Art. 10 - Commissione per il paesaggio

Il comune delega la Commissione per il paesaggio a quella del Parco di Montevecchia e della valle del Curone. Sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione, sulla base delle Classi di sensibilità paesaggistica individuate negli elaborati grafici, tutti i progetti di Piani attuativi relativi ai PA, gli interventi nei NAF e/o relativi a edifici tutelati, gli interventi nelle aree del parco, eventuali deroghe in altezza per gli edifici produttivi, i progetti riguardanti le aree a sensibilità paesaggistica delle classi 4 e 5.

Sono sottoposti alla Commissione anche le autorizzazioni dei dehors e dei portici.

L'Amministrazione comunale può sempre richiedere il parere della commissione per tutti gli interventi sul territorio per cui lo ritenga utile.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

#### Art. 11 - Trasferimento di SL

Negli ambiti disciplinati dal presente Piano delle Regole, non è consentito ed ammesso lo spostamento di Superficie Lorda (SL).

# Art. 12 - Deroghe

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della LR. 12/2005 e smi., ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. La deroga può essere, inoltre, assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

# Art. 13 - Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci

In tutto il territorio comunale è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e comunque diverso da quelli consentiti dal PGT.

#### Art. 14 - Vincoli sovra locali

La tavola DDP.04 – Vincoli individua i vincoli alla scala sovralocale e locale ed è prescrittiva. Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati nella pianificazione attuativa e in tutte le autorizzazioni edilizie. Vincoli sovraordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante automatica allo stesso qualora previsto dalla normativa.

# Art. 15 - Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici, e degli elettrodotti. Le superfici comprese nelle fasce di rispetto computano per la parte azzonata ai fini dell'edificabilità: la SL che ne matura viene trasferita nei lotti adiacenti con la stessa destinazione esterni all'area di rispetto,

# Art. 16 - Recupero dei sottotetti

Per il recupero ad uso abitativo dei sottotetti e dei seminterrati, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media ponderale di mt 2,40, si applica quanto disposto dalla legislazione regionale vigente e secondo le indicazioni del regolamento edilizio, purché le altezze massime non superino quelle previste dal Piano delle Regole per le singole zone individuate.

La pendenza delle falde deve rimanere uguale a quella originaria.

Nei Nuclei di Antica Formazione NAF e negli edifici tutelati non è ammesso il recupero residenziale di sottotetti e seminterrati.

Come previsto dalla Legge regionale in materia di recupero dei sottotetti è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale. Lo stesso principio è applicabile al recupero dei seminterrati.

# Art. 17 - Atto di asservimento di superficie

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere depositato allegato alla pratica edilizia di riferimento, atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, della Superficie Lorda da realizzare.

La superficie asservita alle nuove costruzioni o agli ampliamenti di edifici esistenti è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal PGT.

Negli elaborati richiesti per gli Strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio del titolo edilizio abilitativo dovrà sempre, e obbligatoriamente, figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte in fondiarie e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature. Per le costruzioni esistenti, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SL e per la superficie coperta consentita dal presente PGT ed eccedente la SL già realizzata. In caso di frazionamento successivo all'ottenimento del titolo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio esistente, il lotto non edificato e trasferito a terzi, può essere utilizzato in conformità alla disciplina del presente PGT, previa verifica che non sia stato asservito in tutto o in parte all'edificio realizzato prima del frazionamento, e alla superficie coperta consentita dagli indici fondiari.

# Art. 18 - Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico

Le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico fanno riferimento all'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della LR. 12/2005 e smi., approvata con D.C.C.

#### Art. 19 - Prescrizioni in materia di commercio

In tutti gli ambiti residenziali esistenti/di trasformazione se non in contrasto con la normativa igienico-sanitaria, è prevista la possibilità di inserire esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq di SL. al piano terreno e al primo piano, sia collegati che indipendenti. In tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove MSV alimentari. Le MSV non alimentari sono ammesse. Non sono ammesse in tutto il territorio comunale GSV.

# Art. 20 - Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi

#### Tipologia degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati dall'art. 3 del DPR 380/2001

A maggiore specificazione si distingue, in base a sentenza della Corte di Cassazione 10 settembre 2019 n. 37464, tra "ristrutturazione edilizia pesante" per cui si intende la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (senza demolizione e ricostruzione) ovvero caratterizzato da modifiche della volumetria complessiva o dei prospetti, la cui realizzazione necessita del preventivo rilascio del Permesso di costruire, per "ristrutturazione edilizia leggera" non avendo nessuna delle caratteristiche sopra indicate, non vi è necessità del Permesso di costruire, ma è sufficiente la SCIA.

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, "Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380", allegato B.

# Superficie territoriale (ST)

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

La superficie territoriale si misura in metri quadrati (mq).

# Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per servizi e infrastrutture comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (mg).

# Indice di edificabilità territoriale (IT)

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

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (mq/mq).

### Indice di edificabilità fondiaria (IF)

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

Per superficie edificabile si intende la superficie lorda. L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (mg/ mg).

#### Carico urbanistico (CU)

Definizione introdotta dal RE Tipo e non prevista dal DPR 380/2001.

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

Il carico urbanistico si indica in opere necessarie come previste per ogni intervento dalle presenti NTA.

### Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalle leggi o dal presente PGT, corrispondenti al Carico Urbanistico.

# Area di pertinenza

L'area asservita ad un edificio in base all'indice di edificabilità territoriale o fondiaria.

L'area di pertinenza si misura in metri quadrati (mg)

#### **Sedime**

Impronta a terra di un fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

# Costruzioni pertinenziali

Sono quelle accessorie ad un edificio con la condizione che non abbiano autonomia funzionale, che non siano commerciabili autonomamente, che non generino carico urbanistico e che siano contenute nel 20% della SL dell'edificio principale. Oltre questa percentuale computano SL.

# Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza. La superficie coperta si misura in metri quadrati (mg).

#### Superficie permeabile (SP)

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

La superficie permeabile si misura in metri quadrati (mq).

#### Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%).

#### Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Indicazioni e specificazioni tecniche

L'indice di copertura si esprime in metri quadrati su metri quadri (mg/mg).

#### Superficie totale (STOT)

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

La superficie totale si misura in metri quadrati (mq).

# Superficie Iorda (SL)

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

La superficie lorda si misura in metri quadrati (mq).

# Superficie utile (SU)

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

La superficie utile si misura in metri quadrati (mg).

# Superficie accessoria (SA)

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

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati
  e seminterrati, privi dei requisiti per la permanenza continuativa delle persone, e i relativi corridoi di
  servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni a più unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, con pianerottoli di superficie massima 1,50 x 2,50m;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere e i depositi, nella misura massima di mq 25,00. Gli spazi di collegamento verticale, quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.

Indicazioni e specificazioni tecniche

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

La superficie accessoria si misura in metri quadrati (mq).

# Superficie complessiva (SC)

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

La superficie complessiva si misura in metri quadrati (mq). La superficie complessiva è il parametro da utilizzare ai fini del calcolo del costo di costruzione, ai sensi del Decreto ministeriale lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 (determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici).

# Superficie calpestabile (SCAL)

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

Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie. La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (mg).

#### Sagoma

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

# Volume totale o volumetria complessiva (VT)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di tutti i piani per la relativa altezza lorda virtuale fissata in 3,00 m.

Il volume si misura in metri cubi (mc).

#### Piano fuori terra

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

# Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'articolo 4 della L.R. 7/2017.

#### Piano interrato

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

#### Sottotetto

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

#### Soppalco

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

# Numero dei piani

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

#### Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura. L'altezza lorda si misura in metri (m).

#### Altezza del fronte

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

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

L'altezza del fronte si misura in metri (m).

#### Altezza dell'edificio

L'altezza è misurata sulla fronte più alta, fino al colmo del tetto se a falde. Nel caso di tetto piano fino all' estradosso dell'ultima soletta o del muro d'attico se esistente.

L'altezza dell'edificio si misura in metri (m).

#### Altezza utile (HU)

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

L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.

L'altezza utile si misura in metri (m).

#### Distanze

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

Indicazioni e specificazioni tecniche

Ai fini dell'applicazione dell'articolo 9 del D.M. 1444/68 la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La distanza si misura in metri (m).

#### Volume tecnico

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

#### **Edificio**

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

#### Edificio unifamiliare

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

#### Pertinenza

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

#### **Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, di larghezza massima m 1,50, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### **Ballatoio**

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di un edificio a servizio di più unità abitative, con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

#### Loggia/loggiato

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

Restano ferme le possibilità consentite dell'articolo 4, comma 4, della LR. 39/2004.

# Pensilina

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

Le pensiline si misura in metri (m)

#### Portico/porticato

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

#### **Terrazza**

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

La terrazza si misura in metri quadri (mg)

#### Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio sostenuto da una struttura, aperto su almeno tre lati, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

La tettoia si misura in metri quadri (mq)

#### Veranda

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

La veranda si misura in metri quadri (mq)

#### Gazebo

Padiglione da giardino realizzato con struttura in legno o metallo, aperto su tutti i lati e pavimentato. E' ammessa la copertura. Sono escluse opere murarie di qualsiasi tipo. La superficie massima ammissibile è mq. 15,00

#### **Dehors**

Struttura leggera in ferro o legno, chiusa con vetro, vetro sintetico, tende, temporanea o stabile, posta all'esterno di esercizi di vicinato, strutture ricettive o somministrazioni.

#### Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale o virtuale definita dal PGT da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico.

Altezza urbanistica: 3,00 m

#### Volume urbanistico (VU)

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici e dell'applicazione degli oneri.

Il volume urbanistico si misura in metri cubi (mc)

#### Abitante teorico

Il calcolo dell'abitante teorico viene effettuato dividendo la SL per 50 mg/ab. o il volume teorico per 150 mc.

# Unità abitativa

Nel territorio comunale, gli alloggi di nuova formazione, compresi quelli derivanti da frazionamento di unità esistenti, devono soddisfare le caratteristiche salienti dell'unità abitativa. Per unità abitativa si intende un'unità elementare con superficie utile di minimo 35 mq.

Per superficie utile si intende quella definita all'interno della tabella ministeriale per il calcolo del costo di costruzione (Decreto ministero lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 - determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici - G.U.N. 146 del 31.05.1977).

#### Locali per immondezzai

È obbligo per tutti gli interventi di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino 150mq di SL, di dotarsi di un apposito locale immondezzai, con una superficie minima di 9 mq.

# Spazio temporaneo per deposito rifiuti raccolta differenziata

È obbligo per tutti gli interventi di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti per la raccolta differenziata, su area di proprietà, esterno alla recinzione, coperto e con piletta per pulizia, schermato rispetto alla pubblica via con muretto e/o siepe o grigliati, di altezza massima 1,80 mt e con una superficie minima di 4 mg.

#### Posto auto

Le dimensioni minime di un posto auto sono: 2,5 mt x 5,00 mt per una superficie complessiva del posto auto pari a 12,50 mg.

# Spazi per parcheggio privati

• Zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Per le destinazioni residenziali: nuove costruzioni, ricostruzioni, recupero del sottotetto ai fini abitativi per la formazione di nuove U.I. e risanamento di edifici esistenti, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) a disposizione dei proprietari delle unità abitative così quantificati:

per alloggi fino a 60mq un posto auto, per alloggi di 60-150mq due posti auto, per alloggi di dimensioni superiori tre posti auto, che devono comprendere la quantità prevista dalla normativa nazionale ex lege 122/1989.

Nel caso di frazionamenti delle unità abitative dovrà essere rispettato almeno un posto auto di proprietà per ogni nuova unità abitativa.

Nel caso del recupero dei sottotetti, del risanamento di edifici esistenti, del terzo posto auto degli alloggi con superficie superiore a 150mq. e del frazionamento, i posti auto possono essere monetizzati, secondo l'importo fissato annualmente dal comune, come previsto dal successivo art.32.

- Per le altre destinazioni ammissibili i posti auto devono rispettare le quantità previste dalla L 122/1989
   Nel caso di edifici con destinazione mista, i posti auto privati si calcolano come sommatoria in base alle singole destinazioni.
  - Zona a destinazione prevalentemente produttiva.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni la superficie degli spazi di parcheggio pertinenziale rispetta le norme della L 122/1989, i parcheggi standard dove necessari sono pari a 1/10 del della SL produttiva. I posti auto possono essere ricavati in piano, in interrato o in copertura.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Esercizi di vicinato (SLP ≤ 150 mg): 1 posto auto ogni 150,00 mg di SL o frazione;
- Direzionale/Terziario/Commerciale/Ricettivo: secondo la L 122/1989.

Nel momento in cui si verifichi, l'evidente impossibilità di realizzare I posti auto, è possibile la monetizzazione fino al 20% del fabbisogno. Il valore della monetizzazione è fissato dal CC e viene aggiornato ogni anno in base alla rivalutazione Istat.

Si possono costruire box auto o posti auto interrati privati in aree destinate a cortili, previa presentazione di un permesso di costruire.

Nelle nuove costruzioni i box auto devono essere accorpati all'edificio principale o compresi in corpo autonomo interrato con copertura a prato. Non sono ammessi box auto fuori terra in corpi di fabbrica isolati.

# Aree scoperte di pertinenza delle costruzioni

- Zona a destinazione prevalentemente residenziale
  - Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate. Di norma la piantumazione non deve essere inferiore ad un albero di prima grandezza ogni 80 mq. di superficie scoperta, di cui la metà sempreverdi, e l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di box e simili) deve essere pari ad almeno metà della superficie libera del lotto.
- Zona a destinazione prevalentemente produttiva
   Le aree scoperte di pertinenza devono essere piantumate in misura pari ad almeno un albero di prima grandezza ogni 80 mg. di superficie scoperta, di cui metà sempreverdi.

#### Sostituzioni di alberi abbattuti

Gli alberi ad alto fusto, di prima, seconda e terza grandezza, devono di norma essere conservati. Qualora per comprovate motivazioni si rendesse necessario l'abbattimento, gli stessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti all'interno dell'area di pertinenza delle piante eliminate e comunque secondo le prescrizioni indicate nella relativa autorizzazione, entro e non oltre 6 mesi dalla data di abbattimento degli esemplari da eliminare. Le alberature messe a dimora in sostituzione di quelle abbattute devono avere l'altezza minima di m.4,00 e sono comunque salvaguardate per tutto il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela, con avvenuto processo di attecchimento non inferiore ai 12 mesi.

Gli esemplari sostitutivi potranno essere messi a dimora nell'area di pertinenza delle piante abbattute purché siano disponibili gli spazi e sia possibile il rispetto delle distanze dai confini, da edifici e manufatti, da utenze aeree, da utenze sotterranee e da solai e/o manufatti interrati.

A garanzia della messa a dimora delle nuove essenze, il richiedente contestualmente al ritiro dell'autorizzazione comunale per l'abbattimento, dovrà effettuare un deposito cauzionale dell'importo pari al valore delle nuove essenze proposte, determinato dal settore tecnico del Comune. Lo svincolo del deposito cauzionale avverrà su richiesta del richiedente e dopo verifica dell'ufficio tecnico del comune allo scadere del normale periodo di attecchimento delle nuove essenze, pari ad almeno 12 mesi.

Nel caso di impossibilità di nuova piantumazione, deve essere sostituita dalla monetizzazione di 5 alberi di altezza m. 4 all'impianto su indicazione del comune che li metterà a dimora lungo strade o in spazi pubblici.

#### Art. 21 - Distacchi

#### 21.1 Distanza dal ciglio della strada

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 9 del D.M. 1444 del 1968. Devono essere rispettate le prescrizioni del DPR 26 aprile 1993 n.147, DPR 16 dicembre 1992 n. 495 e DL 30 aprile 1992 n. 285.

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

- 5,00 m per lato, per strade di calibro fino a 7,00 m
- 7,50 m per calibro stradale compreso tra 7,00 e 15,00 m
- 10,00 m per calibro stradale superiore a 15,00 m

Nel NAF sono ammesse costruzioni a filo strada, anche nei casi di nuove edificazioni di completamento.

#### 21.2 Distanza minima tra fabbricati

È La misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà.

Non si applicano le disposizioni precedenti, nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono prevedere distanze inferiori (DM 1448/1968, art 9 ultimo comma) e nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

All'interno della città storica e della città consolidata vengono mantenute le distanze esistenti.

I box-auto nel caso di nuove costruzioni devono essere o interrati o accorpati all'edificio principale.

Nel caso di edifici esistenti, i box-auto, possono essere costruiti:

- a confine, solo se box singolo con dimensioni massime m. 6,00 x 3,00, con altezza all'estradosso pari all'altezza massima ammissibile delle recinzioni, a condizione che la recinzione stessa sia già realizzata, con copertura a prato, irrigato automaticamente, di spessore minimo 20cm
- in aderenza all'edificio esistente
- non sono ammesse costruzioni di box auto isolate

# 21.3 Distanza minima degli edifici dai confini

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, nel punto più vicino. Salvo diversa indicazione, prevista dalle norme del TUC, la distanza minima dai confini è pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati interessati, con minimo di m 5,00. Costruzioni a confine sono ammesse nel caso di stipula di convenzione tra proprietari confinanti per costruire in aderenza: se un edificio è costruito a confine prima dell'adiacente deve avere una soluzione architettonica della facciata nuda di frontespizio. È ammessa l'edificazione a confine in caso di preesistente costruzione confinante con l'area interessata: se per differenza di sagoma si formano parti nude di prospetto, devono avere una soluzione architettonica.

Sono pure ammesse distanze inferiori in caso di stipula di convenzione fra privati che preveda che al minor arretramento dell'uno corrisponda un maggior arretramento dell'altro. Deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 n. 1444 del 1968.

Nel caso di fedeli ricostruzioni, vengono confermate le distanze preesistenti.

La distanza si applica anche dai confini di zona omogena.

# TITOLO I - ATTUAZIONE DEL PdR

# Art. 22 - Intervento urbanistico preventivo

I Piani di iniziativa comunale, sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art. 13 della Legge 17.8.1942, n. 1150 (PPE);
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 18.4.1962, n. 167 (PEEP);
- c) Piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 (PIP);
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR).

I Piani di iniziativa privata sono indicativamente rappresentati dai seguenti strumenti:

- a) Piani attuativi di lottizzazione convenzionata, di cui all'art. 10 della Legge 6.8.1967, n. 765 (PA);
- b) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della Legge 5.8.1978, n. 457 (PdR);
- c) Programmi Integrati di Intervento (PII), di cui all'art.16 della Legge 17.2.1992, n.179 e art 87 della LR 12/2005.

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale, indicate negli elaborati progettuali del Documento di Piano (DdP), e nei casi previsti dal PdR in azzonamento e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

La progettazione urbanistica intermedia di dettaglio tra il DdP o il PdR e il progetto edilizio deve tener conto delle indicazioni previste negli elaborati progettuali del PdR.

L'approvazione dei **piani attuativi** è di competenza comunale, secondo le modalità e le procedure di cui alla LR 12/2005 smi.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n° 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti).

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel DDP o nel PDR, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni.

Il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. n°12/2005, e delle presenti NTA, è calcolato per le parti residenziali sul numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante, con le specificazioni riportate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Per le altre destinazioni si applicano gli standard previsti dalle presenti NTA.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate, sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

La variante in fase di esecuzione di modificazioni planivolumetriche, a condizione che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, richiede l'approvazione della Commissione per il paesaggio per le modifiche planivolumetriche relativamente all'inserimento nel contesto, alle visuali, ai rapporti con gli spazi esterni, al progetto delle aree verdi.

Per tutti i PA. è obbligo la cessione al Comune del 20% della ST, oltre le aree per standard, come area ulteriormente edificabile, oltre alle aree previste per standard e urbanizzazioni. La SL realizzabile è computata sul totale della ST e concentrata nella parte non ceduta.

Se la cessione avviene anticipatamente all'attivazione dal Piano Attuativo, sono previste le seguenti premialità: maggiorazione della SL per cessione anticipata entro un anno dalla pubblicazione del PGT del 10%, se tra un anno e due anni del 7,5%, se tra due e tre anni del 5%.

Le aree eventualmente indicate in azzonamento destinate a verde sono una previsione obbligatoria e vengono decontate dal 20% da cedere, di cui al precedente capoverso.

#### Art. 23 - Intervento edilizio diretto

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo, si applica l'intervento diretto.

Tutti gli interventi che interessino una Superficie fondiaria superiore a 1.001 mq e fino a 2.000 mq, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino la necessità di integrazione e/o potenziamento delle dotazioni di spazi e/o di infrastrutture di urbanizzazione, devono essere subordinati a permesso di costruire convenzionato. Gli interventi che interessano la superficie fondiaria superiore a 2.001 mq devono essere subordinati a preventivo piano attuativo convenzionato

Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto. L'intervento diretto è subordinato al necessario titolo abilitativo secondo le modalità previste dalle leggi vigenti. Presupposti per il rilascio del titolo abilitativo sono:

- 1. l'esecutività del piano di intervento preventivo, qualora previsto dall'AT, dal PdR o richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- 2. la titolarità del diritto reale di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento da parte del richiedente.
- 3. l'esistenza delle urbanizzazioni primarie.

# Art. 24 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria (IT, IF), esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, devono essere identificate le aree pertinenziali agli edifici conservati in base agli indici di piano, e la SL edificabile sui nuovi lotti deve essere calcolata come risultante dedotti gli edifici conservati.

Il cambio di destinazione d'uso di edifici ospitanti attività in contrasto con la normativa della zona in cui sorgono, verso destinazioni ammissibili, richiede che il cambiamento avvenga nel rispetto degli indici e delle quantità urbanistiche proprie della zona; maggiorati fino al massimo al 20% (art 11 c 5 della LR 12/2005). Se la SL che muta destinazione fosse superiore alla quantità massima ammissibile, l'eccedenza deve essere demolita perché non è ammesso il cambio di destinazione parziale.

Non è ammesso il trasferimento di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree contigue, sempre a differente destinazione, ad eccezione delle zone agricole all'interno di ogni singola

azienda produttiva, dove fra proprietari diversi è ammesso il trasferimento di volumetrie con atto notarile registrato e trascritto.

# Art. 25 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali e ciclabili;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) spazi di verde attrezzato;
- e) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono; delle reti di dati;
- f) pubblica illuminazione;
- g) cimiteri.

Opere di urbanizzazione secondaria

- a) scuole dell'infanzia;
- b) scuole dell'obbligo (primarie e secondarie inferiori);
- c) attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- d) attrezzature per il culto e relative attività di istituto;
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale a servizio dell'abitato:
- f) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

#### Art. 26 - Corrispettivo del titolo abilitativo

Il corrispettivo del titolo abilitativo, dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto, esercitano un'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione, determinata dalle vigenti normative.

Il corrispettivo del titolo abilitativo in caso di intervento diretto è costituito da:

- oneri di urbanizzazione primaria che saranno soddisfatti direttamente dai proprietari con la costruzione delle opere relative entro i termini di tempo stabiliti per la costruzione principale, ovvero con il pagamento degli importi corrispondenti;
- oneri di urbanizzazione secondaria, destinati all'acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, che saranno versati al momento del rilascio della concessione o soddisfatti parzialmente o totalmente con l'esecuzione diretta delle opere entro i termini di tempo stabiliti dall'Amministrazione Comunale;
- quota commisurata al costo di costruzione che verrà versata con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale.

La determinazione e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione sono stabilite con Delibere del Consiglio Comunale.

# Art. 27 - Perequazione e compensazione

#### Art.27.1. Per destinazioni residenziali e ammissibili

Diritti volumetrici da utilizzare per perequazione e compensazione sono generati dalla edificabilità di aree di proprietà comunale, comprese quelle destinate a servizi e non utilizzate e dalle aree acquisite da PA.

Il presente PGT prevede che i PA e PDCC cedano al Comune il 20% della ST, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT.

Il CC definisce annualmente il valore a mc. dei diritti volumetrici.

Si indicano a titolo esemplificativo, non esaustivo, le seguenti possibili modalità di attribuzione:

- incentivi per gli interventi di restauro e risanamento edilizio nel NAF, con un controvalore del 20% dell'intervento, verificato dall'UTC, e attribuito a fine lavori;
- acquisizione di aree per servizi, che hanno indice di edificabilità come le aree edificabili
- realizzazione di filari di alberi interpoderali, o lungo le strade e le piste ciclabili;
- realizzazione di piste ciclabili;
- assegnazione per la realizzazione di edilizia sociale convenzionata.
- attribuzione in forma convenzionata (a titolo di esempio: terreno a ¼ del valore stimato dei mc realizzabili o metà del valore da pagarsi in 10 anni) a cooperative di almeno 4 nuclei familiari che prendano residenza in Lomagna, con l'impegno di non commercializzazione per almeno 10 anni.
- compensazione per demolizioni di edifici dismessi, di accessori o di superfetazioni, al valore della stima commerciale se l'area asservita o di sedime viene contestualmente ceduta al comune; a un quarto del valore commerciale se l'area non viene ceduta. La stima è fatta in base a perizia richiesta dal comune a spese del privato richiedente.
- compensazione per demolizione di edifici inutilizzati a destinazione agricola, con restituzione dell'area alla destinazione agricola

Il Comune con delibera del CC può utilizzare i diritti volumetrici per altri scopi, compresa la vendita, i cui proventi devono servire per attuare obiettivi e/o opere previsti dal PGT.

Il Comune istituisce il registro dei diritti volumetrici, il cui regolamento è in allegato alle presenti NTA.

# Art.27.2 Per destinazioni produttive e ammissibili

Il presente PGT prevede che i PA cedano al Comune il 20% della ST, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT.

Le possibili modalità di utilizzo o attribuzione sono a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- piani per insediamenti produttivi di iniziativa comunale ex art.27 L.865/1971;
- vendita ai soggetti che intendono trasferire attività dal tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale;
- assegnazione a soggetti che realizzino edifici o strutture temporanee per produzione o magazzinaggio, con canone di affitto convenzionato, per una durata limitata a un massimo di cinque anni.
- assegnazione a attività produttive già insediate a Lomagna che le utilizzino per insediare sedi di attività del loro indotto o per sedi complementari o integrative alla loro attività o per trasferimento di altre loro sedi da altri comuni per miglioramento della logistica

#### Art. 28 - Incentivi

Il Comune determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni sotto riportate che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Nel limite dell'incremento massimo del 15% rispetto alla SL prevista, compresi gli incentivi concessi dalla legislazione vigente per efficientamento energetico, sono concessi incrementi volumetrici parziali secondo le categorie riportate di seguito:

- recupero e riutilizzo acque piovane per uso irriguo, lavaggio parti comuni, servizi igienici con impianto duale: + 3%;
- installazione di punti di ricarica (domestica se non obbligatorie per legge) per auto elettriche: + 1%;
- produzione di energia elettrica autonoma per gli edifici a destinazione produttiva, incremento della SL senza oneri pari a 1/10 del risparmio di energia ricavato rispetto al fabbisogno dimostrato (ES: risparmio del 30%, incremento della SL del 3%)
- Per l'efficientamento energetico si applica la LR 31/2014

In caso di applicazione di tali premialità è necessario il riconteggio degli standard in base alla volumetria o SL aggiuntiva.

La promozione di concorsi di progettazione o di idee con il patrocinio del comune, con commissione giudicante i cui componenti sono in maggioranza nominati dal comune (3 su 5, 4 su 7) è premiata con un incremento della SL del 5%.

# Art. 29 - Impianti di depurazione

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e per lo smaltimento dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge D.L. 152/1999 e modifiche successive, fatte salve le facoltà del Sindaco ai sensi dell'Art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie (RD 27.7.1934, n. 1265).

Le aree ospitanti gli impianti di depurazione esistenti sono individuati negli elaborati grafici del Piano dei Servizi. All'esterno di tali aree non è concessa la realizzazione di impianti di depurazione.

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui all'allegato 4 della delibera CITAI del 4/2/1977, con particolare riferimento alla presenza di idonea fascia di rispetto.

## Art. 30 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali: all'interno delle stesse si sono poi previste una serie di articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche. Sono di riferimento sia per il Documento di Piano che per il Piano delle Regole. All'interno delle schede d'Ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere meglio definite nel Piano Attuativo.

ATTIVITÀ RESIDENZIALI		
Destinazioni principali	Abitazioni: alloggi e spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, ecc	R1
	Social housing	R2
	Residenze collettive (a titolo esemplificativo e non esaustivo residenze per studenti, addetti ospedalieri)	R3
Destinazioni complementari o compatibili	Bed and breakfast	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI S	SERVIZIO	
Destinazioni principali	<ul> <li>a) Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese,</li> <li>b) laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> <li>c) artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto);</li> </ul>	AS
Destinazioni complementari o compatibili	uffici amministrativi integrati alle attività	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE AR	TIGIANALI E INDUSTRIALI	
Destinazioni principali	Artigianato produttivo	AP1
	Depositi a cielo aperto	AP2
	Industria	AP3
Destinazioni complementari o compatibili	Magazzini nella misura massima del 50% della SL - magazzini automatizzati - uffici integrati nella misura massima del 20% della SL - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati in loco con superficie di vendita massima 20% della SL - impianti tecnologici e antenne	
ATTIVITA' COMMERCIALI		
Destinazioni principali	Esercizi di vicinato	V1
	Medie strutture di vendita (no food) fino a mq 1500 di superficie di vendita	MS
	Medie strutture di vendita food fino a mq 1500 di superficie di vendita	MSF
	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)	V2
	Attività di commercializzazione con esposizione/depositi all'aperto	V3

	Grandi strutture di vendita			
Destinazioni complementari	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture			
o compatibili	sono ammesse:			
	- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio,			
	per una SU massima complessiva del 30% della SU			
ATTIVITÀ DIREZIONALI				
Destinazioni principali	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie			
SERVIZI				
Destinazioni principali	Servizi privati di interesse generale e uso pubblico, attività			
	scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie,	S1		
	residenze sociali, e simili			
	RSA sanitarie assistite	S2		
ATTIVITÀ RICETTIVE E SO	MMINISTRAZIONI			
Destinazioni principali	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, case-albergo, case	RT1		
	di riposo, sale congressi	IXII		
	Pubblici esercizi e somministrazioni: bar, ristoranti, e simili	RT2		
ATTIVITA' LUDICHE				
Destinazioni principali	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale			
	per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco (con			
	esclusione delle sale VLT o similari o sale assoggettate	L1		
	ad autorizzazione ai sensi dell'art. 110, comma 6 del			
	TULPS), palestre, spa, ecc.			
STAZIONI DI SERVIZIO CA	STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI			
Destinazioni principali	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di			
	distribuzione carburante, locale per addetti, dotato di	SSC		
	servizio igienico			
Destinazioni complementari	- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)			
o compatibili:	- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria			
	- bar e ristorazione			
	- servizi igienici per il pubblico			
	- autolavaggi;			
	- parcheggi privati per mezzi pesanti (>3.5 tonnellate)			
	- ecc.			
	ATTIVITÀ AGRICOLE			
Destinazioni principali	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo	A1		
	principale o dei salariati			
	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la			
	conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e			
	zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi	A2		
	e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo,			
	vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda			
	Allevamenti di animali	A3		
	Attività florovivaistiche	A4		

Destinazioni complementari o compatibili	Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agro meccanica, con esclusione di residenze e uffici, agriturismi se consentiti dalla normativa regionale	
Destinazioni accessorie	Tutti gli accessori	

Il Consiglio Comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dalle schede d'ambito del documento di piano e dal piano delle regole e servizi, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.

# TITOLO II - PREVISIONI DEL PDR

# Art. 31 - Sistema dello spazio costruito

Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche rilevate delle diverse parti della città:

- 0. Invarianti: aree e edifici per servizi, non sono modificabili, se non con compensazione della destinazione a parità di titolo e funzionalità.
- 1. città consolidata storica NAF;
- 2. città consolidata, suddivisa in:
  - TUC prevalentemente residenziale;
  - Ville con giardino;
  - o TUC produttivo incluso nel TUC prevalentemente residenziale;
  - TUC prevalentemente produttivo

#### Art. 31.1 – Città consolidata storica – NAF e Edifici tutelati

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.30: R1, AS, V1, D1, S1, RT1, RT2.

**Strumento attuativo**: intervento edilizio diretto. Pdcc o piani attuativi di recupero.

Per nuclei di antica formazione si intende il patrimonio del centro storico con le sue corti.

Gli obiettivi che vengono posti nel recupero sono i seguenti:

- Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
- Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale:
- Manutenzione e risanamento del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia.
- Non sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione

Per i nuclei di antica formazione (centro storico), è prevista una tavola definita "Tavola PDR.02 – Carta del NAF" con le tipologie di edifici esistenti all'interno del NAF. Questi sono classificati come segue:

- Monumenti ed edifici vincolati,
- Edifici di particolare pregio storico e/o architettonico,
- Edifici civili,
- Fienili e accessori di pregio,
- Fienili e accessori utilizzabili per altri usi,
- Edifici recenti o pesantemente rimaneggiati,
- Piccoli volumi.

La tabella che segue indica, per ogni tipo di edificio, gli interventi e le trasformazioni ammessi.

	monumenti ed edifici vincolati	edifici di particolare pregio storico e/o architettonico	edifici civili	fienili accessori di pregio	fienili e accessori utilizzabili per altri usi	edifici recenti o pesantemente rimaneggiati	piccoli volumi
	е	difici di pre valorizz		а		on di pre dificabili	gio
variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si	si	si	si
modifica delle destinazioni d'uso	compa	nessa, tibilmente e caratt. edificio	si	si	si	si	si
impiego di materiali e tecniche costruttive originali e/o compatibili	si	si	no	si	no	no	no
alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no	no	no	no
modifica/spostamento tramezzi verticali	ecce mu ambier pr	ssa, fatta ez. per i ri e gli nti di part. regio	si	si	si	si	si
modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	unica	nmessa amente grazione	si	si	si	si	si
modifica/alterazione bucature (finestre, porte, etc.)	no	no	si	si	si	si	si
modifica/spostamento tramezzi orizzontali	no	no	si	si	si	si	si
sostituzione integrale muri perimetrali, seppur contemplando la ricostruzione nella stessa posizione	no	no	no	no	si	si	si
recupero del sottotetto con mantenimento della stereometria della copertura	si	si	si	si	si	si	si
recupero del sottotetto con modifica della stereometria della copertura (compreso abbaini)	no	no	no	no	si	si	si
alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	no	no	no	no	si	si	si
demolizione con ricostruzione a pari volume su							_,

Le possibili tipologie di intervento individuate sono le seguenti:

altro sedime

- Interventi di manutenzione ordinaria intervento 1;
- Interventi di manutenzione straordinaria intervento 2;
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo intervento 3;
- Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale intervento 4;

no

Interventi di ristrutturazione edilizia – intervento 5;

Tipologia intervento	Descrizione intervento	Titolo abilitativo necessario
Interventi di manutenzione	Interventi edilizi riguardanti le opere di	1) Attività edilizia libera (art. 6
ordinaria – intervento 1	riparazione, rinnovamento e sostituzione	c. 1 lett. a) D.P.R. 380/2001
	delle finiture degli edifici e quelli necessari	
	ad integrare o mantenere in efficienza gli	
	impianti tecnologici esistenti, anche con	
	l'impiego di materiali diversi, purché i	
	predetti materiali risultino compatibili con	
	le norme e i regolamenti comunali vigenti	
Interventi di manutenzione	Le opere e le modifiche necessarie per	1) SCIA;
straordinaria – intervento 2	rinnovare e sostituire parti anche	2)COMUNICAZIONE
	strutturali degli edifici, nonché per	ASSEVERATA DI INIZIO
	realizzare ed integrare i servizi igienico-	LAVORI (CILA) (art. 6.bis del
	sanitari e tecnologici, sempre che non	D.P.R. 380/2001 e smi.).
	alterino la volumetria complessiva degli	
	edifici e non comportino modifiche delle	
	destinazioni di uso. Nell'ambito degli	
	interventi di manutenzione straordinaria	
	sono ricompresi anche quelli consistenti	
	nel frazionamento o accorpamento delle	
	unità immobiliari con esecuzione di opere	
	anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari	
	nonché del carico urbanistico purché non	
	sia modificata la volumetria complessiva	
	degli edifici e si mantenga l'originaria	
	destinazione d'uso.	
Interventi di restauro e	Opere e modifiche che permettano la	1) CILA;
di risanamento conservativo	lettura dell'epoca di costruzione e delle	2) SCIA;
– intervento 3	successive trasformazioni aventi valore	3)PERMESSO DI
	architettonico o di importante documento	COSTRUIRE.
	storico, opere che consentano la	
	rimozione di elementi e manufatti edilizi in	
	dannoso contrasto con le caratteristiche	
	dell'edificio. Sono possibili deroghe	
	relative alle disposizioni relative	
	all'abitabilità dei locali, sia in riferimento ai	
	requisiti illuminotecnici che all'altezza	
	minima dei locali. Opere e modifiche	
	(compatibili con le caratteristiche	
	architettoniche/ strutturali e funzionali)	
	che comportino la sostituzione di	
	elementi costruttivi e materiali estranei, il	
	ripristino degli elementi costruttivi e dei	

	caratteri architettonici compositivi, come le dimensioni, le forme e di materiali caratteristici degli elementi di facciata; sono possibili deroghe riguardanti le disposizioni relative all'abitabilità dei locali sia in riferimento ai requisiti illuminotecnici che all'altezza minima dei locali.	
Interventi di restauro e risanamento per adeguamento ambientale – intervento 4	Opere ed interventi orientati all'adeguamento ambientale: si differenzia dagli interventi di restauro conservativo in quanto si fa riferimento a fabbricati di modesto valore architettonico, nei quali e necessario operare con attenzione sull'assetto esterno; con particolare riferimento ai fronti stradali nonché alle adiacenze, nonché a tutti i casi nei quali i fabbricati risultano parti integranti di ambiti destinati alla pubblica fruizione. Opere ed interventi orientati alla ricontestualizzazione delle caratteristiche esteriori dei fabbricati, eseguiti con materiali, schemi strutturali e compositivi tradizionali; questi limiti si riferiscono prevalentemente ai fronti stradali ed alle coperture dei fabbricati.	1) CILA; 2) SCIA; 3)PERMESSO DI COSTRUIRE.
Interventi di ristrutturazione edilizia – intervento 5	Opere ed interventi volti a ristrutturare gli edifici attraverso variazioni anche sostanziali delle strutture murarie, delle aperture o delle dimensioni d'interpiano interne; sono possibili anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale e/o totale nel rispetto delle volumetrie preesistenti, con il mantenimento degli allineamenti e della sagoma. Le opere e gli interventi di ristrutturazione volti alla ricontestualizzazione degli edifici devono comportare rispetto di norme e regolamenti comunali.  Gli interventi che riguardano un intero isolato o tutti gli edifici intorno ad una corte devono essere preceduti da un PdR	Pdcc Permesso di costruire convenzionato  PdR Piano di recupero

Nel caso di intervento ricadente nelle categorie 1, 2, 3, 4, soprascritte si può intervenire con intervento edilizio diretto.

Gli interventi effettuati a prescindere dalle unità edilizie, per cui ogni singolo proprietario può mettere in atto, sulla propria porzione di edificio, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento, possono essere effettuati secondo principi minimali: intonaco bianco, aperture come nel complesso edilizio di appartenenza, inferriate in metallo color grigio, serramenti in legno naturale, manto di copertura e sottogronda come nell'edificio di appartenenza,

È possibile presentare in qualunque momento piani attuativi di recupero nei nuclei storici articolati per comparti che per caratteristiche morfologiche possono essere recuperati complessivamente attraverso azioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico.

Il piano di recupero si può presentare se all'interno del comparto aderisce il 50% + 1 della SL presente (calcolata in base alla definizione presente nelle norme generali del PGT). La tipologia di intervento ammessa su ogni unità edilizia aderente al piano di recupero è quella individuata dalla tavola "Modalità di intervento ammesse per unità edilizie" e si possono realizzare esclusivamente gli interventi ammessi individuati su tale tavola. L'approvazione del piano di recupero è subordinata alla dimostrazione fotografica dell'avvenuta demolizione degli accessori in contrasto con il comparto.

L'intervento n. 5 Ristrutturazione edilizia può avvenire anche tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato su singola unità edilizia.

Per gli interventi nelle corti e nel centro storico, non è dovuta la tassa di uso temporaneo di suolo pubblico in seguito all'installazione di ponteggi e/o di gru.

Per i piani di recupero nei NAF non sono dovuti gli standard urbanistici.

I fabbricati di origine agricola presenti nel tessuto storico (quali stalle, fienili, ecc.) possono essere trasformati in volumi residenziali, nel rispetto della SL esistente e mantenendo le caratteristiche tipologiche.

Nella città consolidata storica è prevista la possibilità, a parità di SL esistente, di ricomporre la cortina edilizia, chiudendo i vuoti fra fabbricati e allineandoli con le coperture esistenti, nel caso siano differenti con la minore in altezza.

Al fine di incentivare gli interventi nei NAF è prevista l'istituzione a livello comunale del registro dei diritti volumetrici, attraverso la cessione del 20% della ST dei Piani Attuativi, da destinare come incentivo per i privati al recupero di manufatti nel nucleo di antica formazione, con il contributo in diritti volumetrici pari al 20% del valore delle opere, verificato dall'UTC, e attribuito a fine lavori.

Le recinzioni verso strada seguono le norme generali. Le recinzioni all'interno delle corti sono ammesse a separazione delle proprietà come esistenti al catasto al 1 gennaio 2020, anche con muri pieni, con altezza massima m. 1,50, con distacco in questo caso minimo di m. 3,00 dagli edifici finitimi.

#### Art. 31.2 - Tessuto consolidato prevalentemente residenziale

Le aree oggetto del presente Articolo sono individuate all'interno dell'elaborato grafico PdR.01 – Azzonamento.

Destinazioni ammesse con riferimento al precedente art.30: R1, ASa, ASb, V1, D1, S1, RT1, RT2.

Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammesse, possono mantenerla senza ampliamento, fino alla cessazione dell'attività.

Il cambio di destinazione tra quelle ammissibili è sempre possibile, con integrazione di oneri e standard, se necessario.

a) IF (Indice fondiario) pertinenziale 0,30 mg/mg;

IF Massimo raggiungibile: 0,45 mg/mg

H massima: 10,50 m S. filtrante: 30% della SF Rapporto di copertura: 50%

# b) Procedure:

- 1. Per interventi fino a 1000 mq di ST: intervento diretto
- 2. Per interventi superiori e fino a 2000 mg di ST intervento con PDCC
- 3. Per interventi superiori, PA convenzionato

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

# c) Standard

Per gli interventi di cui al precedente punto 1) è obbligatoria la previsione di aree per verde di arredo e parcheggi pubblici nella misura di 12 mq/150mc (o comunque non inferiore a un posto auto per unità immobiliare) per ogni tipo di destinazione.

Per gli interventi di cui al precedente punto 2) oltre quanto previsto al precedente comma è obbligatoria la monetizzazione degli standard differenziali fino al parametro comunale di 24 mq/ab per la residenza; per le altre destinazioni è obbligatoria la previsione in loco degli standard previsti dalle presenti NTA, monetizzabili al massimo fino al 20%,

Per gli interventi di cui al precedente punto 3) oltre quanto previsto al precedente comma 2) dev'essere ceduto al comune il 20% della ST: la SL realizzabile può essere concentrata nel 80% della ST.

La cessione anticipata prevede una premialità con maggiorazione della SL del 10% se entro un anno dalla pubblicazione del PGT, del 7,5% se tra uno e due anni, del 5% se tra due e tre anni.

#### d) Piani attuativi:

- 1. I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.
- 2. I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo le proroghe, bis, possono ex L. 98/2013 art 30 c:
  - o essere dichiarati decaduti e non completabili
  - essere rinnovati con nuove condizioni e indici inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.
  - o essere rinnovati per la parte mancante alle stesse condizioni della convenzione originaria
- e) Per tutte le zone valgono i seguenti parametri:
  - SP superficie permeabile minimo 30% della SF. Per i PA che cedono o hanno ceduto l'area al comune 20% della SF
  - Distacchi come da norme
  - Sono ammessi tutti i tipi di interventi edilizi:
  - Recinzioni con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade,
  - Sono ammessi a piano terra portici di uso pubblico fino al 50% della SL di piano, che non computano
  - Sono ammessi i dehors all'esterno di esercizi di vicinato, somministrazioni, attività ricettive, che pagano la tassa di occupazione di suolo pubblico, che non computano nella SL, purché lascino 1,50m dal filo del marciapiede, o in mancanza dal filo della carreggiata. La larghezza massima è quella

dell'esercizio di asservimento, altezza massima 2,70m. La autorizzazione definisce il tempo di durata della installazione. I dehors previsti alla distanza inferiore a 100m l'uno dall'altro (sia su un lato che sui due lati di una strada, o su strade d'angolo) devono uniformare il tipo e la forma.

- Parcheggi pertinenziali secondo la L 122/1989 maggiorati del 50%. Se coperti devono essere accorpati all'edificio: non sono ammessi edifici per box-auto isolati. Se scoperti possono avere copertura con covercar fotovoltaici.
- f) Recupero dei sottotetti e dei seminterrati

Il recupero residenziale dei sottotetti e dei seminterrati è ammesso secondo le Leggi vigenti, ad esclusione delle zone oggetto di specifica delibera comunale.

- g) I condomini possono usufruire di una SL pari al 20% del totale che non computa se destinata a coworking (per residenti), spazi comuni, atrii, servizi convenzionati, sedi di start-up. Il cambio di destinazione di questi spazi verso residenza, alla data in cui avvenisse, paga oneri di urbanizzazione e costo di costruzione quattro volte quello vigente al momento del cambio.
- h) Come previsto dall'Art. 11 comma 5 della LR 12/2005, per gli edifici esistenti è ammesso l'incremento del 20% dell'Indice di PGT, sulla base di criteri definiti nello stesso Articolo e Comma.
- i) Incentivi: come previsto a precedente art. 28

<u>Social housing</u>: si intende una tipologia di residenza sociale destinata a diverse tipologie di utenti (anziani autosufficienti, famiglie solidali, "mamme di giorno", studenti conviventi, nuove famiglie, ....) definite dalla AC in funzione di esigenze rilevate, realizzata con alloggi in affitto a riscatto, dotate di servizi convenzionati con il comune, aperti alla cittadinanza.

# Art. 31.3 - Ville con giardino

Aree con ville mono-bi-plurifamiliari, di superficie di 1000 mq più/meno 5% o maggiori come risultante da catasto al 1 gennaio 2021; non sono riconosciuti frazionamenti successivi. Aree in cui sono presenti alberi che costituiscono un patrimonio verde con interesse paesaggistico che si ritiene di tutelare perché patrimonio comune importante.

- a) Destinazione ammissibili con riferimento al precedente art.30: R1, ASa, ASb, V1, D1, S1, RT1, RT2;
- b) Gli edifici con destinazione diversa da quelle ammesse, possono mantenerla senza ampliamento, fino alla cessazione dell'attività; non sono ammessi subentri anche se di uguale attività
- c) Parametri:

Indice fondiario: 0,10 mg/mg.

o Altezza massima: 7,50 m

o RC massimo: 20% della SF

S filtrante minima: 70%

- Distacchi come da norma
- d) Interventi edilizi: sono ammessi tutti, ad eccezione di dove specificamente indicato e vincoli sovraordinati
- e) Recinzioni con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade, con muretto, nei casi in cui previsto, alto massimo m1,00.

- f) Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento, devono fornire nella domanda, il rilievo delle alberature esistenti, che devono essere conservate. Ogni eventuale taglio di alberi, comunque motivato, deve essere autorizzato dal comune secondo quanto indicato nel precedente art. 20.
- g) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere:
  - o alberi di prima grandezza con un soggetto almeno ogni 80 mg di area libera;
  - o parcheggi pertinenziali interrati o accorpati all'edificio principale nella misura di 1,50mq/10mc. Ulteriori posti auto all'aperto, senza cover car, nella misura massima prevista dall'art 20;
  - o parcheggi pubblici: in numero non inferiore a un posto auto per unità immobiliare;
  - o nel giardino è ammessa una sola costruzione di servizio per deposito attrezzi, e/o a servizio della piscina della superficie massima di mg 20, con altezza massima all'estradosso di m 3,00;
  - movimenti di terra sono ammessi per una superficie massima del 10% dell'area con altezza massima di un metro;
  - o piscina della superficie massima pari al 5% della superficie fondiaria, con un massimo di mg 50;
  - o cancelli di ingresso arretrati di m 5,00 dal filo della strada;
  - le autorizzazioni edilizie dirette devono prevedere aree standard nella misura di mq 12/100mc, per verde d'arredo e posti auto esterni ad uso pubblico lungo la strada di accesso e in prossimità dell'ingresso. Ogni stallo di 5,50x2,00m dev'essere intervallato da alberi;
  - o le nuove edificazioni e gli ampliamenti devono prevedere un efficientamento energetico dell'edificio fino ad almeno la classe B e la produzione di acqua calda con pannelli solari nella misura minima del 50% del fabbisogno.

#### Art. 31.4 – Aree a servizi

Nell'azzonamento sono indicate aree destinate a servizi. Per criterio di perequazione queste aree hanno un indice di edificazione di 0,30 mq/mq, con diritti volumetrici che devono essere trasferiti, in decollo. L'acquisizione di queste aree al comune può avvenire con l'attribuzione di aree edificabili per pari diritti, o tramite esproprio compensando il valore dell'area compresi i diritti volumetrici.

Le aree per servizi e gli edifici destinati a servizi sono regolati dalle Norme del Piano dei Servizi.

# Art.31.5 Tessuto produttivo incluso nel TUC prevalentemente residenziale trasformabile in residenza

Aree occupate da edifici produttivi di piccole dimensioni comprese nel Tessuto urbano consolidato, in cui esistono capannoni e talora residenze, trasformabili in destinazioni uguali a quelle del tessuto consolidato prevalentemente residenziale.

- a) Destinazione ammissibili per la trasformazione, con riferimento al precedente art.30, R1, ASa, ASb, V1, D1, S1, RT1, RT2.
- b) Gli edifici con attività in essere possono essere ampliati fino all'indice di copertura del 65% della SF;
- c) Procedura: PdCC o PA per aree superiori a 2000 mq;
- d) Gli edifici residenziali esistenti compresi nelle stesse aree, possono essere scorporati dalla trasformazione, identificando un'area di pertinenza con l'indice 0,50 mq/mq. Nel caso in cui siano stati realizzati come pertinenza della destinazione produttiva, lo scorporo può avvenire previa verifica del pagamento effettuato a suo tempo degli oneri per residenza e l'eventuale cessione degli standard; nel caso non fossero stati pagati possono essere pagati all'atto dello scorporo o monetizzati.
- e) Parametri:
  - o Indice fondiario: 0,30 mg/mg o pari alla SL in demolizione se superiore all'indice

- Altezza massima: 10,50 m;
- Cessione del 20% della ST al Comune. L'area ceduta al comune ha gli stessi parametri di edificazione, con indice 0,30 mq/mq. Se la cessione fosse inferiore a 300 mq deve essere monetizzata secondo tariffe definite dal Comune
- o RC massimo: 50% della SF e 30% della SF per i PA che cedono o hanno ceduto l'area al comune;
- Distacchi come da norme;
- Interventi edilizi: sono ammessi tutti.
- f) Recinzioni: con altezza massima m 2,50, trasparenti per almeno il 75% delle fronti verso strade
- g) Piani attuativi: I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza. I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis e ulteriore proroga triennale ex DL 76 / 2020 art 10 c 1m, possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.
- h) Piano di caratterizzazione ambientale e bonifica se necessaria;
- i) Standard per parcheggio e verde di arredo nella misura di mq 12/150mc (comunque non inferiore a un posto auto per unità immobiliare). La differenza allo standard comunale definito in 24mq/150mc è obbligatoriamente monetizzata, salvo che l'azzonamento preveda ulteriori cessioni in loco per verde, parcheggi, percorsi ciclopedonali, o altri standard.
- j) Posti auto pertinenziali obbligatori, secondo la L.122/1989, maggiorati del 50%; nella superficie utile è compreso lo spazio di manovra.
- k) Localizzazione dell'area da cedere definita nelle tavole di azzonamento o in mancanza al momento dell'attivazione del PDCC o del PA

#### Art. 31.6 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo

Destinazione ammesse con riferimento al precedente art.30: AS, AP1, AP2, AP3; L1 solo nel caso di dismissioni e solo per un uso temporaneo di tre anni massimo.

Sono ammessi uffici integrati per una SL massima del 20% della SL totale

Sono ammessi spazi di vendita diretta dei prodotti per una superficie massima del 20% della SL totale.

All'interno del Tessuto consolidato produttivo sono ammesse diverse destinazioni d'uso. Per tutte le destinazioni valgono i seguenti parametri:

RC: 70% della SF

SL massima: 1 mq/mq della ST

H massima 12,50 all'intradosso delle strutture di copertura, esclusi impianti tecnologici in copertura, che devono essere opportunamente mitigati o integrati all'architettura dell'edificio. Impianti tecnologici con altezza superiore possono essere autorizzati previa dimostrata necessità senza possibilità alternative.

Soppalchi fino a 1/3 della SL dei locali di inserimento, non computati nella SL, se con altezza sia sotto che sopra il soppalco, minima di m. 3,00. I soppalchi con superfici superiori computano per la parte eccedente.

I piani interrati senza permanenza di persone non computano nella SL; se con permanenza di persone e autorizzati dalla autorità sanitaria, computano per il 50% della SL

Pensiline/tettoie esterne a sporto dagli edifici per una profondità di m.2,00 massimo, aperte su almeno due lati non computano nella SC.

Strutture temporanee (gonfiabili, tendoni, ecc) sono ammissibili per un periodo concessorio convenzionato massimo di tre mesi, e una superficie coperta massima di ¼ della S scoperta, salvaguardando i posti auto.

Parcheggi pertinenziali secondo la L 122/1989, ricavati a raso, in copertura o in interrato. Possono esser protetti con cover car se fotovoltaici. I parcheggi interrati se esterni al sedime degli edifici, devono avere copertura a prato a filo piano di campagna.

Parcheggi standard nella misura di 1/10 della SF, ricavati all'esterno del perimetro, rimangono privati di uso pubblico con convenzione per la gestione.

Magazzini automatizzati computano solo per la superficie di impronta sul terreno. L'altezza è quella degli edifici produttivi:

Magazzini all'aperto devono essere mitigati sul perimetro con la messa a dimora di arbusti sempreverdi continui per l'altezza di m. 2,00.

La produzione di energia rinnovabile preferibilmente con pannelli solari in copertura è premiata con un incremento della SL senza oneri pari a 1/10 del risparmio di energia ricavato rispetto al fabbisogno dimostrato (ES: risparmio del 30%, incremento della SL del 3%)

Superficie permeabile: 50% delle aree scoperte

Interventi edilizi: Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio.

È possibile effettuare nuovi interventi, accorpamenti, frazionamenti, ristrutturazioni, demolizione e ricostruzione:

- con intervento diretto fino a 5000 mg di SL;
- con PDCC per interventi tra 5001 e 10.000 mg di SL;
- con PA per interventi di dimensioni superiori.

Le aree di riferimento sono quelle risultanti al catasto alla data del 1 gennaio 2020: non sono riconosciuti frazionamenti successivi.

Piani attuativi:

I piani attuativi vigenti sono confermati fino a scadenza.

I piani attuativi non completati con convenzione scaduta dopo la proroga triennale ex L. 98/2013 art 30 c bis, e ulteriore proroga triennale ex DL 76 / 2020 art 10 c 1m possono essere dichiarati decaduti e non completabili, o essere rinnovati con nuove condizioni e indici uguali o inferiori a quelli della convenzione originaria, anche con frazionamento delle aree, ai sensi dell'art 93 comma 1.ter della LR 12/2005.

Distacchi: devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dai confini metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m;
- tra edifici di altra proprietà metà della somma delle due altezze con un minimo di 10,00 m;
- tra edifici interni senza limiti: nel caso di frazionamento devono essere rispettati i distacchi previsti per edifici di diverse proprietà;
- dalle strade: secondo codice della strada.

Le costruzioni in interrato sono ammesse con distacco dalle strade come per le costruzioni fuori terra.

Recinzioni: altezza massima 3,00 m.

Se trasparenti, deve essere presente una siepe arbustiva interna di altezza 0,80 m all'impianto e crescita prevista fino ad ameno 2,00 m.

Gli ingressi carrai devono essere arretrati di minimo 5,00 m dal filo stradale.

<u>Verde in piena terra</u>: 50% della SF libera da costruzioni, da realizzare in modo compatto, con alberi di prima grandezza, sesto di impianto massimo 6m, o minore secondo le specie, visibile dall'esterno con recinzione trasparente.

È sempre possibile effettuare il cambio di destinazione tra le funzioni ammesse, con il pagamento degli oneri differenziali e il reperimento delle aree standard necessarie, monetizzabili se il fabbisogno è inferiore al 20% delle superfici a standard già cedute o convenzionate.

Sono fatte salve le attività in essere in contrasto di destinazione fino alla loro dismissione: in questo caso gli edifici non sono ampliabili e possono avere solo interventi di manutenzione, adeguamento igienico sanitario e strutturale. La trasformazione è possibile solo per una delle destinazioni ammissibili.

Non sono ammesse residenze, fatte salve le esistenti. Solo nel caso siano asservite a attività produttive attive sono ampliabili del 20%.

Area per magazzino/parcheggio: è ammessa nella posizione indicata in azzonamento e in aggiunta agli edifici esistenti per RC e SL, la costruzione di un magazzino computerizzato, cui è sovrapposto un parcheggio pertinenziale su due piani, con rampe di accesso a senso unico sulle due fronti, da autorizzare con PDCC e oneri aggiuntivi definiti in convenzione.

#### Art 31.7 Edifici produttivi in valle Molgoretta

Valgono le norme di cui al precedente art 31.6. In considerazione della particolare localizzazione gli ampliamenti e ristrutturazioni devono prevedere ove possibile interventi di mitigazione perimetrale percettiva con alberature e/o arbusti.

#### Art. 31.8 Norme per le destinazioni ammissibili nelle sedi produttive dismesse

- 1 Destinazioni ammissibili esclusivamente nelle sedi produttive dismesse, da almeno un anno, con interventi di adeguamento strutturale e impiantistico, senza ampliamenti:
  - Grandi strutture ricreative o multimediali, come multisala e locali di intrattenimento, palestre L1;
  - Somministrazioni RT2;
  - Servizi convenzionati;
  - Spazi per coworking, e sedi di start-up

I locali di intrattenimento e i cinema multisala devono essere dotati di parcheggi privati di uso pubblico nella misura del 25% della SL.

Le somministrazioni devono essere dotate di parcheggi privati di uso pubblico, ricavati nel perimetro di 250,00 m dall'esercizio, nella misura del 20% della SL., nel caso di impossibilità i posti auto possono essere monetizzati fino al 25% del fabbisogno, con il controvalore fissato dal CC annualmente.

Le palestre, Spa, i servizi, devono essere dotati di parcheggi proporzionati alle dimensioni e tipologia, definiti con l'UTC.

- 2 Impianti tecnologici e antenne: normate dal Piano dei servizi, secondo convenzioni tra il soggetto operatore e il comune.
- 3 Il presente PGT non prevede distributori di carburante

Il presente PGT prevede che gli AT e i PA cedano al Comune il 20% della ST, come area edificabile che rientra nel patrimonio pubblico da utilizzare per l'attuazione del PGT. La SL edificabile può essere concentrata nell'80% della ST.

# Art. 32 - Impegni del Comune

In adempimento del "governo" del territorio il comune definisce:

- a) il valore delle monetizzazioni degli standard residenziali non ceduti in loco dai PA e PDCC
- b) il valore delle monetizzazioni che le aree con destinazione produttiva o dismesse nel tessuto consolidato con cambio di destinazione verso residenziale, non cedono perché inferiori a 300 mg;
- c) Il valore della monetizzazione dei posti auto asserviti al recupero residenziale dei sottotetti, del risanamento di edifici esistenti, del terzo posto auto degli alloggi con superficie superiore a 150mq. e dei frazionamenti delle unità immobiliari.

# Art. 33 - Sistema dello spazio aperto

<u>Piazze:</u> le parti destinate a parcheggi devono essere piantumate secondo le norme per parcheggi delle presenti NTA

<u>Strade</u>: le strade con larghezza inferiore a 7m dovrebbero essere preferibilmente gestite a senso unico, ove possibile con pista ciclabile e filare alberato almeno su un lato: secondo lee indicazioni del successivo articolo 35..

<u>Piste ciclabili</u>: progettate secondo le indicazioni del Piano Generale della Mobilità Ciclistica 2022-2024 del MIMS; essere dotate di rastrelliere per il parcheggio delle bici

Gli spazi pubblici devono rispondere a requisiti qualitativi per:

- aumentare la permeabilità del suolo anche con interventi di depavimentazione
- favorire la presenza di alberi per l'ombreggiamento, l'assorbimento di polveri
- adottare tecnologie a risparmio energetico
- creare una gestione che abbatta l'inquinamento atmosferico
- utilizzare materiali di pavimentazione fonoassorbenti

# Art.33.1 - Ambiti agricoli

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR. 12/2005 e smi., che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Le finalità perseguite dal Piano per gueste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;

• l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso ai sensi dell'art. 4 c 1°, della LR 18/2019 o demolizione con compensazione di diritti volumetrici nella misura del 20% della SL residenziale e del 10% di altre superfici funzionali.

È consentita la realizzazione di aree per addestramento cani, senza realizzazione di manufatti strutturali e con la possibilità di posa di strutture prefabbricate in legno per ricovero attrezzi di superficie massima di 12 mq e altezza massima di 3,00 mt.

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti:
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR. 12/2005 e smi.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice
- nuove attività in zona agricola sono ammissibili con una ST unitaria minima di 5.000 mq

Nelle zone agricole sono ammesse attività florovivaistiche e/o orticultura, secondo le norme dell'articolo seguente.

#### Art. 33.2 - Zone per attività florovivaistica

Le aree con questa destinazione funzionale sono destinate a florovivaismo e/o orticultura con i seguenti parametri:

Serre coperte con un massimo del 30% della ST., una residenza di servizio, e una SL per la vendita del 2% della ST con un massimo di 200 mq.

Devono essere fatte salve le alberature esistenti di 1° e 2° grandezza esistenti.

#### Art.33.3 - Ambiti agricoli con possibilità di realizzazione di orti urbani

**Art.33.3. a.** Nelle proprietà private è sempre ammessa la realizzazione di orti.

Art. 33.3. b. Orti urbani sono ammissibili solo su terreni dati in concessione dal comune. Gli orti urbani comunali fanno capo alle aree agricole, pertanto devono rispettare le prescrizioni di ordine generale ivi contenute e sono finalizzati, prioritariamente, alla riqualificazione territoriale di tipo ecologico ed ambientale degli ambiti individuati. Per l'utilizzo degli orti urbani non è richiesto il titolo di imprenditore agricolo e di coltivatore diretto. Le aree destinate a orti urbani vengono date in concessione ad uso gratuito ad associazioni o a gruppi di interesse, attraverso il convenzionamento delle stesse.

L'orto non è cedibile né trasmissibile a terzi a nessun titolo: il concessionario non può subconcedere il terreno affidatogli né può locarlo a terzi.

Gli orti assegnati debbono essere coltivati direttamente dai concessionari o loro familiari, che non possono avvalersi di mano d'opera retribuita.

Il concessionario è tenuto a rispettare i confini del terreno concesso e non può svolgere attività diversa da quella della coltivazione ortofrutticola o floricola; in ogni caso la produzione ricavata non può dare adito ad attività

commerciale o a scopo di lucro, ma è rivolta unicamente al conseguimento di prodotti per uso proprio e dell'ambito familiare.

I cittadini a cui vengono concessi gli orti urbani si impegnano a rispettare le seguenti norme:

- mantenere l'orto assegnato in stato decoroso;
- recintare il lotto assegnato secondo norme comunali, : al massimo sarà consentita una semplice delimitazione di 30 cm. d'altezza e solo nei casi espressamente indicati dall'Amministrazione Comunale è possibile delimitare il lotto assegnato con rete metallica di altezza massima cm. 120, infissa nel terreno o su cordolo non fuoriuscente dallo stesso per più di cm. 10;
- è fatto divieto di costruire capanni e similari: è consentito solamente il posizionamento di strutture di servizio in legno atte a garantire la funzionalità dell'attività (per ricovero mezzi agricoli, attrezzi, e simili) della dimensione di m.3x3 con altezza m.3, posizionati in un angolo dell'orto, possibilmente accorpati ai vicini.
- tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni, viottoli e fossi di scolo;
- non danneggiare in alcun modo gli orti limitrofi;
- fare buon uso del sistema di irrigazione tenendo presente che nei mesi da aprile a ottobre l'uso dell'acqua potrà essere limitato. E' ammesso conservare acqua in fusti o barili solo se chiusi, onde evitare la diffusione di zanzare e altri insetti;
- non scaricare o lasciare in deposito materiali di alcun genere;
- rispettare eventuali altre condizioni particolari poste in sede di assegnazione.

Gli orti devono essere preferibilmente coltivati biologicamente; é vietato l'uso di concimi chimici e di prodotti inquinanti (diserbanti, antiparassitari ecc.) che possano arrecare danno all'ambiente. Ciascun concessionario sostiene le spese di gestione del lotto concesso (acqua, energia elettrica, ecc.), e le spese di coltura, senza che ciò possa costituire corrispettivo della concessione in uso, che rimane a titolo gratuito e temporaneo.

# Art.33.4 - Ambiti agricoli destinati all'attività agricola di interesse strategico

Non sono ammesse edificazioni di alcun tipo: i diritti volumetrici maturati in base agli art. 59 e 60 della LR. 12/2005, sono trasferibili in altre zone agricole, anche di altri comuni, con obbligo di registrazione dell'asservimento.

#### Art.33.5 Ambiti ricadenti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e parco del Curone

Gli ambiti ricadenti all'interno del Parco Regionale di Montevecchia e Parco del Curone sono regolate dalle NTA del Parco, DGR 31/10/2014, n X/2581.

Sono ammesse le specifiche destinazioni previste dalle norme del parco.

È vietato erigere recinzioni salvo il caso di sicurezza e limitatamente alle aree di pertinenza degli edifici; in tale caso le recinzioni, se ammissibili, non dovranno presentare parti in muratura fuori terra ed inserirsi sotto il profilo ambientale, salvaguardando i passaggi pedonali.

Nel territorio del Parco e nelle aree adiacenti al confine dello stesso per una fascia di m. 500 è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, nonché l'apertura di impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli.

Per quanto concerne la rete viaria sono consentiti gli interventi espressamente previsti dalle Norme Tecniche Attuative del Parco regionale.

Le aree marginali al perimetro del Parco debbono essere preferibilmente destinate all'esercizio dell'agricoltura, ovvero ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riferimento al verde, gioco, sport.

#### Art. 33.6 - Spazi verdi funzionali alla viabilità

Le aree di proprietà privata o pubblica che si localizzano lungo assi infrastrutturali, le rotatorie e gli spazi verdi interclusi dalle infrastrutture devono essere sistemate a verde filtrante e ove possibile piantate con arbusti o alberi. Gli ambiti ricadenti nella classificazione verde stradale non generano edificabilità.

# Art. 34 - Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche

Le aree di non soggette a trasformazioni urbanistica sono indicate all'interno degli elaborati del Piano delle Regole. In particolare sono aree non soggette a trasformazione urbanistiche quelle ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale.

# Art. 35 - Provvedimenti per il recupero delle acque meteoriche

Le prescrizioni del presente articolo sono finalizzate a raccogliere le acque meteoriche in terreni permeabili senza disperderle nella rete fognaria, e rimpinguare la falda, nonché per mitigare fenomeni di piogge straordinarie:

- a) le aiuole spartitraffico, le rotatorie e ogni altro elemento a prato contiguo a strade, piazze, parcheggi e simili, deve essere ribassato rispetto al loro livello al fine di raccogliere l'acqua di scolo. I cordoli laterali di confinamento, se necessari devono avere interruzioni ogni metro di 10cm, o essere sagomate a pettine, per fare passare l'acqua;
- b) gli impianti sportivi di nuovo impianto devono avere terreno filtrante e quota inferiore al piano di campagna, per formare una potenziale vasca di laminazione nel caso di eventi di piogge straordinarie:
- c) gli edifici di nuova costruzione che si affacciano su giardini pubblici devono raccogliere le acque pluviali e convogliarle in bacini di raccolta che devono essere previsti in ogni giardino.

# Art. 36 - Parcheggi

I parcheggi in linea devono avere stalli da m. 2,00 per m 5,00, intervallati da aiuole trapezoidali regolari, con larghezza di 80 cm sul lato esterno lungo la strada e larghezza 160 cm sul lato interno, ciascuna con un albero almeno di seconda grandezza.

I parcheggi a pettine e i parcheggi a spina pesce devono avere stalli da m. 2,50 per m 5,00, intervallati ogni due stalli da un'aiuola profonda m 3,50 e larga 80 cm con un albero almeno di seconda grandezza

I parcheggi a spina di pesce possono essere realizzati con accesso in retromarcia e uscita a marcia avanti, invece che con accesso a marcia avanti e uscita in retromarcia. Come previsto dal RG di Mobilità ciclabile 2022-2024 del MIMS

I parcheggi esistenti devono essere adeguati alle presenti regole nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti

Parcheggi standard:

Residenza	12 mq/ab	50% minimo per parcheggi e il
		resto per verde di arredo
Produttivo	1/10 SL	80% minimo per parcheggi
Altre destinazioni	Come indicato nelle presenti NTA	
Ricettivo	1 parcheggio ogni 2 camere +1/10 SL spazi	
	comuni, fino a un totale di 1/20 della SL	
Terziario	1/25 della SL	
direzionale		
Servizi pubblici	Definiti per singolo progetto in funzione	
	degli utenti previsti	
Commercio	Al dettaglio nel NAF: zero	
	Al dettaglio extra NAF: 1 mq/10mq	
	MSV: come sopra indicato in queste NTA	
Somministrazioni	Come indicato nelle presenti NTA	

#### Art. 37 - Viabilità

Per i sedimi stradali uguali o inferiori a 7 metri si suggerisce una gestione a senso unico osservando il seguente schema di riferimento progettuale, secondo questo ordine prioritario:

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso;
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5;
- Pista ciclabile, anche a raso e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi di larghezza non inferiore a m. 1; ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale, 1,5 monodirezionale
- Parcheggi in linea lunghi m.5 e larghi m. 2 inserendo alberature, una ogni stallo con aiuole larghe verso la carreggiata cm 80 e verso l'interno 1,60m e lati inclinati per favorire ingresso e uscita delle autovetture
- Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico.

Per la sistemazione delle strade a doppio senso di marcia, in presenza di un sedime uguale o superiore a m. 7, si suggerisce il seguente schema di riferimento progettuale, secondo questo ordine prioritario:

- Marciapiede di larghezza non inferiore a m. 1 e fino a m. 1,5 anche a raso;
- Corsia autoveicolare bidirezionale: con larghezza minima m 3,50 per senso di marcia
- Pista ciclabile unidirezionale, separata da un cordolo e con indicazioni di segnaletica orizzontale e pittogrammi, di larghezza non inferiore a m. 1;
- Parcheggi in linea lunghi m.5 e larghi m. 2 inserendo alberature, una ogni stallo con aiuole larghe verso la carreggiata cm 80 e lati inclinati a 60°; per favorire ingresso e uscita delle autovetture
- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza non inferiore a m. 2 e fino a m. 2,5;
- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5;
- Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico.
- Le corsie ciclabili possono derogare alle larghezze previste in base al PG della Mobilità ciclistica 2022-2024 del MIMS

# TITOLO III - VINCOLI E TUTELE DI PIANO

# Art. 39 - Limiti di rispetto

#### Art. 39.1 – Limiti di rispetto cimiteriale

Fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto è riportata graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti; con SL massima di 30mq ciascuna, h massima m 3,00. Devono essere realizzate con tecniche che ne permettano lo smontaggio. Nel caso le edicole siano più di una devono essere uguali tra loro.
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico; recinzioni.

#### Art. 39.2 – Limiti di rispetto degli Elettrodotti

Fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole. Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

#### Art. 39.3 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole. Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano. Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

 Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.

- Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio m 200. In essa sono vietate le seguenti attività:
  - a. dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
  - b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e. attività cimiteriali;
  - f. aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualiquantitative della risorsa idrica;
  - h. gestione di rifiuti;
  - i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive:
  - j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k. pozzi perdenti;
  - I. pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le seguenti attività:

- m. attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.
- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

#### Art.39.4 Limiti di rispetto delle strade

Valgono i limiti 'previsti dal Codice della Strada. Nelle fasce di rispetto sono vietate nuove costruzioni. Le costruzioni esistenti possono essere interessate solo da interventi di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale, senza ampliamenti e sono ammesse solo le destinazioni in atto. Le parti azzonate come zone edificabili maturano diritti volumetrici che è possibile trasferire nelle are contigue con la stessa destinazione.

#### Art.39.5 fasce di rispetto dei corsi d'acqua minori

I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00 per lato, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

Per le opere di ripristino spondale sono indicati gli interventi di ingegneria naturalistica.

#### TITOLO IV - PIANO PAESISTICO

#### Art. 40 - Richiamo di Norme ambientali

- 1 Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Regionale di Montevecchia e della valle del Curone
- 2 Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Lecco inerenti gli aspetti paesistici.
- 3 Le norme di cui al presente Titolo operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo I delle presenti norme.
- In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo.

# Art. 41 - Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

L' apposita tavola del Piano delle Regole PdR "Carta della sensibilità paesistica" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.

#### Classe 1 – Sensibilità molto bassa

Gli ambiti di "sensibilità molto bassa" sono aree del territorio che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale.

#### Classe 2 – Sensibilità bassa

In questa classe vengono inseriti gli ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientali degne di nota. Sono zone a destinazione prevalentemente industriale e residenziale.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione alla caratterizzazione architettonica dei fronti che definiscono gli spazi pubblici.

#### Classe 3 – Sensibilità' media

La classe 3 è stata assegnata a porzioni di aree edificate o aree a servizi alle quali si riconosce un valore e la necessità di tutela maggiore, dovuti al mantenimento dell'identità locale. Sono, inoltre, aree di completamento poste al limite del tessuto urbanizzato e aree di territorio con elevata percezione naturalistica/paesaggistica. In questa fascia di sensibilità si collocano le aree residenziali classificate come "Ville con giardino", i centri storici e l'area agricola adiacente all'urbanizzato.

Nelle aree a "sensibilità media" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovrà, inoltre, tener conto dell'equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valore spaziale irrinunciabile.

#### Classe 4 – Sensibilità alta

La "sensibilità alta" è stata assegnata a zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione sia per la relazione intrinseca fra componenti: è il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie e dei luoghi a prevalenza paesistica determinati da emergenze non compromessi dai sistemi urbani edificati.

In questa classificazione rientrano i parchi urbani e le aree agricole di valore paesistico.

Nelle aree a "sensibilità alta" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovranno, inoltre, definire nuovi rapporti di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante. Le "vedute lontane" andranno preservate.

#### Classe 5 – Sensibilità molto alta

La classe 5 è stata assegnata a componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno locale, che hanno un valore preponderate in virtù dell'elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente.

Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione, in quanto rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

In particolare, gli interventi dovranno prevedere la valorizzazione dei corsi d'acqua, con progetti di rinaturalizzazione degli alvei, un incremento della vegetazione arborea esistente e la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite siano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio. Gli interventi, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo.

# Art. 42 - Verifica dell'incidenza dei progetti

- 1 Con riferimento alla classificazione di cui all'art. precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 4 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 DGR 8 novembre 2002 n. 7/11045.

# Art. 43 - Infrastrutture tecnologiche

- Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
- Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'art.41.

- 3 La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.;
- 4 Per quanto riguarda antenne e simili, si rimanda al Regolamento comunale vigente.

# Art. 44 - Tutela ambientale e paesistica

- 1 La tavola PdS.02 del Piano dei Servizi "Rete ecologica comunale" individua i beni costitutivi del paesaggio.
- 2 I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
- 3 La PdS.02 del Piano dei Servizi "Rete ecologica comunale" riporta gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate
- 4 Nelle aree del parco di Montevecchia e della valle del Curone cui sono escluse:
  - a. L'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo con le seguenti eccezioni:
    - la costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli
    - i mutamenti d'uso del suolo se non finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
    - la realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi;
    - la costruzione di recinzioni permanenti, purché poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l'orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
  - **b.** La chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi, salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale:
  - **c.** l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
  - **d.** la distruzione o l'alterazione di zone umide
  - **e.** l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree e arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale precisazione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;
  - f.l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

# Art. 45 - Tutela e sviluppo del verde

- 1 In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- 2 Ogni richiesta di autorizzazione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova

sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

# Art. 46 - Tutela idrografica

- 1 Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
- I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
- 3 L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
- 4 Le zone di tutela assoluta dei pozzi idrici, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per le zone di rispetto di 200metri di raggio valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.
- L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
- 6 In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

# Art. 47 - 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, che si intendono qui integralmente trascritte.

#### TITOLO V - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

#### Art. 48 - Piani attuativi

- Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
- 2. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
- 3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
- 4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
- 5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti nelle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
- 6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori
- 7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni

- 8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
- 9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.
- 10 Il sindaco ha sempre la facoltà di chiedere per ogni intervento edilizio un Piano Attuativo ai sensi dell'art. 28 c. 11 della L 1150/1942
- 11 Ogni piano attuativo deve essere accompagnato da una scheda secondo il seguente format.

PA 1 – Via Marconi/1		
Individuazione	Via G. Marconi	
Prescrizioni	Area oggi a destinazione produttiva, da trasformare in destinazione residenziale	
	La cessione delle aree a standard e del 20% di pertinenza del comune devono essere finalizzate ad allineare la recinzione lungo via Marconi a quella delle nuove costruzioni e all'allargamento della viabilità in fondo alla	
	strada per formazione di un torna-indietro	
	Parametri: quelli delle zono prevalentemente residenziali del TUC	
	Mitigazioni: alberature lungo la recinzione stradale, più densa di quella delle ville e soprattutto sul lato nord.	
	Efficienza energetica richiesta: classe A	
	Altezza massima 10,50m;	
	S filtrante minimo 30% della SF	
	Premialità: per cessione entro un anno dall'approvazione del PGT, della	
	fascia per allargamento della strada, riduzione delle aree da cedere del 40%	

PA 2 – Via Marconi/2	
Individuazione	Via G. Marconi
Prescrizioni	L'applicazione delle NTA per zone prevalentemente produttive, per quanto riguarda la realizzazione di soppalchi, piani interrati non computabili o computabili al 50%, la realizzazione di pensiline, è possibile esclusivamente a seguito di PA (firmato dal 50% +1) che preveda l'asfaltatura dello spazio retrostante e l'utilizzo come parcheggio in linea.

PA 3 – Via Marconi/3		
Individuazione	Via G. Marconi	
Prescrizioni	Indice di edificazione SL pari al 80% della SF,	
	rapporto di copertura 60% della SF, altezza massima	
	7,70m, utilizzabili con PA a condizione che la	
	recinzione sul lato ovest sia arretrata di m 5,00. che	
	assorbe la cessione del 20% dell'area al comune	

PA 4 – Ex RDB	
Localizzazione	Via Giotto
Prescrizioni	La convenzione vigente è valida fino a decadenza. In alternativa e a modifica, salvo approvazione del Parco di Montevecchia, sono possibili le seguenti destinazioni, tutte con la previsione della conservazione del corso d'acqua e del relativo corredo vegetazionale che potrebbe costituire il 20% della ST in cessione Gli standard per ogni funzione saranno parcheggi, da prevedere all'interno della recinzione, privati di uso pubblico, con accesso dall'esterno.  Parcheggi pertinenziali nell'area di proprietà, anche in interrato Ricettivo, per la realizzazione di albergo, resort, con attrezzature complementari (sale convegni, parcheggi, spa,) per un volume massimo di mc. 12.000, altezza m10,50, filtrante 50%  Centri di calcolo, attività terziarie direzionali, e assimilabili, IT 065mq/mq, altezza 10,50, filtrante 25%

RSA, case famiglia, e assimilabili, come da
legislazione regionale, IT 60%, altezza 10,50
Istituti di formazione, anche con residenze per
addetti, insegnanti e studenti. IT 50%, altezza 10,50,
filtrante 30%

# TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

#### Art. 49 - Immobili condonati.

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

# Art. 50 - Componente geologica

Dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni di fattibilità geologica delle azioni di piano e le relative classi di fattibilità previste dallo Studio geologico del territorio, che risulta parte integrante del PdR e del PdS. Per gli interventi in aree a vulnerabilità "elevata" si dovranno adottare accorgimenti idrogeologici atti alla salvaguardia della falda e limitazioni della massima profondità raggiungibile dal fabbricato in relazione del posizionamento della falda freatica.

# Art. 51 - Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti Norme di Attuazione, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigenti.

Si conferma la validità delle deroghe eventualmente già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme di Attuazione.

Il Sindaco, sentita la Commissione per il paesaggio, e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà rilasciare il titolo abilitativo in deroga alle presenti Norme soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti fissati dall'art. 41/quater della Legge 17.8.1942 n. 1150 e nell'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12, titolo V, della Circolare Ministeriale n.3210 e della Circolare Ministero LL.PP. Direzione Generale Urbanistica e Opere Igieniche Divisione 23°, n. 1/1231 del 3.1.1957.

Si richiama altresì la legge 3.1.1978 n. 1 in materia di accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche, nonché l'art.1 della L.R. 12.9.1983 n.70.

# Art. 52 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione della PdR e del PdS

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse e rilasciate in data antecedente l'adozione del PdR, rimangono valide se con certificato di inizio lavori depositato presso il Comune, fino alle scadenze previste dalla legislazione edilizia e urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi titoli abilitativi nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente PGT.

# ALLEGATO A - Elenco delle specie arbustive e arboree

Elenco delle specie da utilizzare negli interventi di gestione integrata e di compensazione ambientale Dossi

- Specie arbustive
  - Malus sylvestris
  - Calluna vulgaris
  - Junniperus communis
  - Cytisus scoparius
  - Genista tintoria
- Specie arboree
  - Quercus pubescens
  - Castanea sativa (da utilizzare se si intende ripristinare la coltura tradizionalmente presente)

#### Aree agricole

- Specie arbustive
  - o Cornus sanguinea
  - Cornus mas
  - Sambucus nigra
  - Viburnum opulus \*
  - Prunus spinosa
  - Crataegus monogyna
  - Euonimus europaeus
  - Ligustrum vulgare
  - o Rosa canina
  - Prunus padus \*
  - o Ulmus minor
  - o Corylus avellana
  - Salix cinerea \*
  - Salix eleagnos \*\*
  - Frangula alnus \*
- Specie arboree
  - Populus alba \*
  - o Populus nigra
  - Quercus robur
  - Carpinus betulus
  - o Prunus avium
  - Acer campestre
  - Alnus glutinosa \*
  - Salix alba \*\*
  - Fraxinus excelsior
  - Morus alba (da utilizzare per la costituzione di filari)
- \* specie legate ad ambienti umidi

<sup>\*\*</sup> specie di ambienti umidi caratterizzati da rimaneggiamento del substrato (greti o zone prossime)

# Art. 53 - Alberi divisi per grandezza

# **ALBERI DI PRIMA GRANDEZZA**

- Acero di monte (Acer pseudoplatanus)
- · Bagolaro (Celtis australis
- Castagno (Castanea sativa)
- Ciliegio selvatico (Prunus avium)
- Cipresso (Cupressus sempervirens)
- Faggio (Fagus silvatica)
- Pioppo nero (Populus nigra)
- Frassino maggiore (Fraxinus excelsior)
- Noce regia (Juglans regia)
- Olmo campestre (Ulmus campestris)
- Olmo riccio (Ulmus glabro)
- Pioppo bianco (Populus alba)
- Pioppo grigio (Populus cenescens)
- Pioppo cipressino (Populus nigra "Italica")
- Platano orientale (Platanus orientalis)
- Quercia farnia (Quercus ribur)
- Quercia rovere (Quercus petrae
- Salice bianco (Salix alba)

#### ALBERI DI SECONDA GRANDEZZA

- Acero opalo (Acer opalus)
- Acero campestre (Acer campestris)
- Albero di Giuda (Cercis siliguastrum)
- Carpino bianco (Carpinus betulus)
- Ciliegio canino (Prunus mahaleb)
- Ciliegio a grappoli (Prunus padus)
- Frassino orniello (Fraxinus ornus)
- Frassino ossifillo (Fraxinus oxyphylla)
- Pioppo nero (Populus nigra)
- Frassino maggiore (Fraxinus excelsior)
- Leccio (Quercus ilex)
- Ontano nero (Alnus glutinosa)
- Perastro (Pyrus Pyraster)
- Pino silvestre (Pinus sylvestris)
- Pioppo tremolo (Populus tremula)
- Salice giallo (Salix alba "vitellina")
- Salice grigio (Salix cinerea)
- Salice vimine (Salix viminalis)
- Tasso (Taxus baccata)

#### ALBERI DI TERZA GRANDEZZA

- Acero minore (Acer monospessulanum)
- Agrifoglio (llex aquifolium)
- Alberi da frutta (kiwi, albicocco, amarena, ciliegio, cotogno, diospiro o kaki, mandorlo, melo, melograno, nespolo giapponese, noce americano, pero, pesco, prugna, vite da uva)
- Azzeruolo (Crataegus azarolus)
- Biancospino (Carategus monogyna)
- Bosso (Buxus sempervirens)
- Ciavardello (Sorbus torminalis)
- Corniolo (Cornus mas)
- Frangola (Frangula alnus)
- Fusaggine (Euonimus europaeus)
- Lantana (Viburnum lantana)
- Ligustro (Ligustrum vulgare)
- Maggiociondolo (Laburnum anagyroides)
- Nespolo (Mespilus germanica)
- Nocciolo (Corylus avellana)
- Olivo (Olea europaea)
- Salice da ceste (Salix triandra)
- Salice rosso (Salix purpurea)
- Salicone (Salix caprea)
- Sambuco (Sambucus nigra)
- Sorbo domestico (Sorbus domestica)
- Sorbo d. uccellatori (Sorbus aucuparia)

# **ALLEGATO B - Ingegneria naturalistica**

In tutte le aree di proprietà pubblica, gli interventi su elementi naturali o seminaturali, quali corsi d'acqua e loro sponde, rilievi del terreno, dislivelli comunque configurati, formazioni o affioramenti rocciosi, e simili, dovranno essere previsti preferibilmente con ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli ambiti di applicazione del presente articolo sono:

- Bonifiche e recupero ambientale di discariche e cave
- Difesa del suolo in generale
- Infrastrutture viarie e ferroviarie
- Rinaturalizzazione
- Opere idrauliche in generale
- Valorizzazione ambientale a fini turistici
- Operazioni di protezione civile

Gli interventi devono essere programmati, progettati e realizzati in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente; per la costruzione di opere, è necessario adottare metodi di realizzazione tali da non compromettere in modo irreversibile le funzioni biologiche dell'ecosistema in cui vengono inserite e da arrecare il minimo danno possibile alle comunità vegetali ed animali presenti, rispettando contestualmente i valori paesaggistici e dell'ambiente acquatico.

Le tipologie di intervento da applicare negli ambiti di cui sopra sono riassumibili nel seguente elenco:

Tipologie di intervento semplici

- Semine
- Rivestimenti per inerbimento
- Piantagioni
- Copertura diffusa con astoni
- Viminata viva
- Fascinata viva
- Cordonata viva
- Gradonata viva
- Graticciata
- Palizzata viva
- Grata viva
- Palificata viva
- Palificata spondale con graticcio
- Palificata a doppia parete
- Gabbionate rinverdite
- Materasso con rete metallica rinverdito
- Terre rinforzate a paramento vegetato
- Scogliera rinverdita

Tipologie di intervento combinate

- Pannello vivo
- Traversa viva

- Cuneo filtrante
- Rampa a blocchi
- Briglia in legname e pietrame
- Muro vegetativo
- Barriera vegetativa antirumore

Le tipologie di intervento sopra elencate, sono da attivare per il loro minore impatto rispetto alle opere in muratura e in calcestruzzo, e sono caratterizzate dall'avere funzioni, costi e gradi di inserimento nell'ambiente diversi tra loro: da ciò deriva la necessità che il progettista valuti, contemplando anche l'opzione di non intervento, in relazione alle diverse situazioni locali, ai valori naturalistici presenti o desiderabili ed agli obiettivi dell'intervento, quelle che rispondono meglio ai criteri di funzionalità, di economicità e di compatibilità ambientale.

Qualunque sia la tipologia delle opere realizzate, è obbligatoria la risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare lo stravolgimento dell'ecosistema e del paesaggio, con il rinverdimento mediante la piantumazione di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra, che ricostituisca lo stato preesistente, prima di procedere al rinverdimento; detti interventi dovranno essere specificamente indicati all'interno del progetto.

Qualora si debbano realizzare interventi di manutenzione di opere preesistenti, si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare le stesse con gli interventi che rispondono ai criteri dell'ingegneria naturalistica sopra richiamati, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione da valutare caso per caso.

È sempre vietata la realizzazione di interventi che prevedano:

- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
- tombamenti di corsi d'acqua;
- rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua;
- eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.

Qualora si verifichino situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà fare ricorso a queste tipologie di intervento.

Tali situazioni dovranno, comunque, essere adeguatamente documentate e motivate nel progetto, secondo i procedimenti di legge previsti per l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti.

Sono consentite le opere completamente interrate (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.), che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico - vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

# ALLEGATO C – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

# Art. A - Oggetto e finalità del Regolamento

- 1. Il presente Regolamento disciplina il Registro dei diritti edificatori per quanto riguarda:
- a) le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- b) la forma, le funzioni e la compilazione del Registro;
- c) il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- d) la pubblicazione e la consultazione del Registro.
- 2. Il Regolamento agisce nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT

# Art. B - Origine e attribuzione dei diritti edificatori

- Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale PGT di usufruire di una quota di Superficie utile abitativa (SU) ovvero Superficie utile lorda (Sul) ovvero Volume (V), al netto delle quote già edificate, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente Regolamento.
- 2. I diritti edificatori sono assegnati ad ogni terreno dalla zonizzazione e dalla disciplina di cui alle presenti Norme, nel rispetto delle stesse anche in forma virtuale. Il PGT e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.
- 3. Aree "di decollo" e "di atterraggio" dei diritti edificatori
  - a. Sono aree "di decollo" quelle in cui il diritto edificatorio, o una sua parte, può essere svincolato dal suolo che lo genera.
  - b. Sono aree "di atterraggio" quelle che possono accogliere, nei limiti e nelle modalità previsti dalle Norme tecniche di attuazione, diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici e alle volumetrie preesistenti ovvero rispetto all'indice edificatorio previsto.
  - c. Il Comune trascrive il diritto virtuale all'edificazione (superficie e/o volume) nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, di pubblica consultazione, nel momento in cui tale diritto viene commercializzato con altre aree (v. commi successivi) e/o reso disponibile alla vendita.
  - d. Nelle aree "di atterraggio", per effetto dell'acquisto di una volumetria virtuale dal Registro dei diritti edificatori, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.
  - e. Il PGT individua le seguenti aree "di decollo" e/o "di atterraggio" dei diritti edificatori: Decollo:
    - o presenti nell'apposito registro del Comune
    - o acquisiti da precedenti strumenti urbanistici
    - o provenienti da demolizioni che prevedono compensazione
    - provenienti da aree destinate a servizi cedute o espropriate

#### Atterraggio:

- o aree di proprietà comunale
- o aree con ampliamento di edifici esistenti oltre la SL esistente o l'indice pertinenziale
- le aree cedute da Ambiti di trasformazione o Piani attuativi, hanno diritti volumetrici propri in funzione dell'indice di edificazione, che possono essere attribuiti in compensazione di diritti volumetrici in decollo da aree in demolizione

La commercializzazione dei diritti volumetrici, se prevista, dovrà essere regolata all'interno degli atti convenzionali di adozione ed approvazione dei singoli AT,PA, PDCC o dei singoli titoli abilitativi

f. Sono escluse dalla possibilità di generare diritti edificatori:

- le aree e gli edifici ricadenti in zone omogenee agricole se nono in caso di demolizione;
- le aree e gli edifici soggetti a vincoli di tutela culturali e paesaggistici ambientali ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., o altra normativa in materia).

# Art. C - Certificato dei diritti edificatori

- 1. Idiritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio comunale competente con l'emissione del "Certificato dei diritti edificatori", redatto con riferimento al "Modulo 1" contenuto nel presente Allegato, che dimostra la titolarità dei diritti.
- 2. Nei casi in cui il Comune desse inizio a una procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal PGT su "aree di decollo", la titolarità dei diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del Decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).
- 3. I diritti edificatori potranno essere acquistati sino al raggiungimento dell'edificabilità massima realizzabile prevista dalle Norme tecniche di attuazione del PGT per l'area "di atterraggio" sulla quale devono ricadere. Pertanto, nell'atto di acquisto dei diritti edificatori, dovrà essere indicata l'area sulla quale gli stessi diritti saranno trasferiti.
- 4. Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di sua proprietà e assoggettate alle previsioni del PGT.

# Art. D - Struttura e funzioni del Registro

- 1. Gli atti di cessione e di acquisto dei diritti edificatori virtuali verranno registrati, trattati e controllati dal Comune con il "Registro dei Diritti Edificatori".
- 2. In conformità alle disposizioni attuative contenute nel PGT, nel Registro dei Diritti Edificatori sono obbligatoriamente trascritti gli immobili che generano tali diritti sia "in decollo" che "in atterraggio".
- 3. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del PGT vigente vengono iscritti all'interno del Registro su richiesta delle singole proprietà.
- 4. Le superfici delle aree oggetto di "decollo", dovranno risultare da apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del Piano.
- 5. Il Comune, ai fini di una fattiva ed efficace attuazione delle previsioni del PGT, garantisce specifica pubblicità a tale sezione del Registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi "di atterraggio" che ne abbiamo fatto richiesta.
- 6. Il Registro dei Diritti Edificatori contiene le seguenti informazioni:
  - il numero progressivo;
  - o proprietà dell'area di decollo e dati catastali;
  - o superficie fondiaria e superficie asservita dell'area di decollo;
  - o l'indicazione in SU o SL (metri quadrati) ovvero in V (metri cubi), in ogni caso sulla base dei contenuti del PGT, dei diritti edificatori generati, trasferiti e residui;
  - o la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
  - nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio e data, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;

- o proprietà dell'area di atterraggio a cui viene rilasciato il relativo certificato e dati catastali;
- metri quadrati o metri cubi del fabbricato se esistente sull'area di atterraggio;
- o superficie fondiaria e superficie asservita nell'area di atterraggio;
- o diritti edificatori (mq o mc) atterrati;
- o gli estremi del titolo abilitativo ovvero del piano attuativo con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
- o diritti edificatori residui (mq o mc);
- o l'annotazione delle successive volturazioni;
- o eventuali note aggiuntive.
- 7. In ogni caso, le trascrizioni dei diritti edificatori "decollati" e/o "atterrati", nonché residui, devono avvenire utilizzando parametri urbanistici (e conseguenti indici) univoci.

# Art. E - Compilazione del Registro e rilascio del Certificato

- 1. L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo Certificato dei Diritti Edificatori avviene nei seguenti casi:
  - su richiesta del proprietario di "aree di decollo" che, in funzione delle previsioni del PGT, intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto;
  - su richiesta del proprietario di "aree di atterraggio" che, in funzione delle previsioni del PGT, intende acquisire o ha acquisito i diritti edificatori.
- 2. Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica e di rilascio dei titoli abilitativi, e viene compilato dall'Ufficio al fine di consentire la consultazione del Registro cartaceo da parte degli interessati e dei titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti. Il Registro, per estratti, è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.
- 3. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo indicativa.
- 4. In caso di contenuto difforme del Registro rispetto ai limiti massimi di edificazione stabiliti dal PGT, fa comunque fede il presente PGT.
- 5. In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.
- 6. Per ogni annotazione sul Registro, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, a sua firma, rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato, secondo lo schema di riferimento (Modulo 1) del presente Regolamento, attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
- 7. Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione di Giunta Comunale.
- 8. In caso di trasferimento dei diritti edificatori l'Ufficio, nell'apposita sezione del Registro, annota la data del trasferimento del diritto e il nome del nuovo titolare.
- 9. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori.
- 10. Il Registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
- 11. Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.
- 12. L'Ufficio comunale competente è tenuto a predisporre ed aggiornare un'apposita cartografia urbanistica, comunale su base catastale, con la quale si evidenziano cromaticamente le aree di decollo e le aree di

- atterraggio oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al Registro e, per estratto, allegate allo stesso Registro.
- 13. In caso di trasferimento di aree già iscritte nel Registro dei Diritti Edificatori, l'Ufficio nell'apposita sezione del Registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.
- 14. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

#### Art. F - Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

- 1. La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al Registro dei Diritti Edificatori.
- 2. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore/cedente. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del Registro il passaggio di proprietà, ritira il Certificato intestato al venditore/cedente e rilascia un nuovo certificato all'acquirente/assegnatario, che è il nuovo avente titolo.
- 3. Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.

#### Art. G - Estinzione dei diritti edificatori

- 1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, un certificato che ne attesti il diritto. L'area cedente diritti diventa di proprietà comunale.
- A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza/consuma i diritti edificatori nell' area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel Registro, che ne attesta l'estinzione.
- 3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione.
- 4. Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo Certificato per la parte edificabile residua.
- 5. L'Ufficio competente comunale evidenzia cromaticamente nella cartografia digitale su base catastale le aree di decollo e le aree di atterraggio evidenziando, in ambedue i casi, il grado della loro saturazione volumetrica.

# Art. H - Pubblicità e modalità di consultazione del Registro

- 1. Il Registro cartaceo sarà consultabile presso il Comune, nell'Ufficio competente, da tutti i soggetti interessati previa richiesta al Responsabile, secondo le modalità per l'accesso agli atti.
- 2. Il Registro e relativi allegati è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) verrà integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

#### Art. I - Entrata in vigore

Il presente Regolamento, il Registro dei Diritti Edificatori e con esso gli allegati entrano in vigore contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva degli atti del PGT, previa adozione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

# MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile)

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI			
Numero progressivo:			
Tipologia d'area:	Del		
[] di decollo			
[] di atterraggio			
Il Responsabile del Settore:			
Visto il vigente Piano di Govern Deliberazione di Consiglio Com efficace a seguito della pubblic e Concorsi n°del Gestione del Registro dei Diritti	o del Territorio (PGT) approvato con nunale ndel, e divenuto azione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni Visto il "Regolamento Comunale per la Edificatori" Consiglio Comunale n°del;		
[] che il Sig. / la			
	nato a		
ilresidente	nato a a		
Via	n.		
C.F			
	con sede a		
rappresentata da	n che ne ha titolo		
EDIFIC	È TITOLARE DI DIRITTI CATORI PER COMPLESSIVI mg/ mc		
di SU (Superficie utile Abit	ativa) // SL (Superficie lorda di pavimento) // V (volume)		
[] generati dalla potenzialità ed	lificatoria dell'area identificata al catasto Fg		
, mappaledi mq			
[] derivanti dalla compra vendit	a di cui all'atto		
Tali DIRITTI EDIFICATORI son ;	o annotati nell'apposito Registro al n. progressivo		
IL PRESENTE CERTIF	FICATO SI RILASCIA IN UN UNICO ESEMPLARE		
	Il Responsabile del Settore		

# MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile)

Numero progressivo:		Delibera di consiglio Comunale n del		
FASE 1 - AREA I	DI DEC		A OMOGENEA E INI NISTICI	DICI/PARAMETRI
Proprietà		<u> </u>		
Foglio/Mappale/Sub	)			
Superficie	Mq		Superficie	Mq
fondiaria			asservita	·
Diritti edificatori	ľ		Generati:	
			Trasferiti:	
			Residui:	
Certificato di decollo	)		Nr	Del
(allegato A)				
Individuazione area su base catastale		(allegato B)		
FASE 2 - TRASI		SFERIMENTO		
Dato atto di cessione				Del
Notaio	1		T	ı
Registrazione				Nr
dell'atto notarile			notarile	Del
FASE 3 – AREA DI ATTERRAGGI INDICI/PARAMETRI I			AGGIO – ZONA OMO FRI URBANISTICI	GENEA E
Proprietà				
Foglio/Mappale/Sub	)			
Fabbricato/i esisten	te/i		S.U. o S.I.p. (mq) //	V (mc)
Superficie	Mq		Superficie	Mq
fondiaria			asservita	
Diritti edificatori atterrati		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)		
Estremi del titolo abilitativo (DIA, PdC, ecc.)				
NOTE				
11012				