

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI</b>	<b>6</b>
<b>Art 1.</b>	<b>Il Piano delle Regole</b>	<b>6</b>
1.1.	Caratteristiche generali	6
1.2.	Prescrizioni sovraordinate	6
1.3.	Ambiti di programmazione	6
1.4.	Contenuti normativi	6
1.5.	Qualità ed esame paesistico dei progetti	7
1.6.	Efficacia e validità del Piano delle Regole	7
1.7.	Struttura ed elaborati di piano	7
<b>Art 2.</b>	<b>Definizione ed utilizzazione dei parametri ed indici urbanistici</b>	<b>8</b>
2.1.	Definizione	8
2.2.	Descrizione degli indici e parametri	9
St	superficie territoriale	9
Sf	superficie fondiaria	9
S1	superficie per opere di urbanizzazione primaria	9
S2	superficie per opere di urbanizzazione secondaria	9
It	indice di fabbricabilità territoriale	10
Ut	indice di utilizzazione territoriale	10
If	indice di fabbricabilità fondiario	10
Uf	indice di utilizzazione fondiaria	10
SLP	superficie lorda di pavimento	10
V	volume degli edifici	11
H	altezza degli edifici	11
Qz	quota zero convenzionale	11
Sc	superficie coperta	11
Rc	rapporto di copertura	11
Df	distanza fra i fabbricati	11
Dc	distanza dal confine	12
Ds	distanza dalla strada	12
SPp	superficie a parcheggio privato	14
SVp	superficie a verde privato	14
2.3.	Utilizzazione degli indici ed aree di pertinenza	15
2.4.	Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti	15
<b>Art 3.</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>	<b>15</b>
3.1.	Definizione	15
3.2.	Aree da cedere per la modifica della destinazione d'uso	15
3.3.	Categorie dell'uso residenziale "R"	15
3.4.	Categorie dell'uso produttivo "P"	16
3.5.	Categorie dell'uso direzionale "D"	16
3.6.	Categorie dell'uso commerciale e paracommerciale "C"	16
3.7.	Categorie dell'uso servizi pubblici "PU"	17
3.8.	Categorie dell'uso servizi privati di interesse pubblico "PR"	17
3.9.	Categorie dell'uso tecnologico "T"	18
3.10.	Categorie dell'uso viabilistico "V"	18
3.11.	Categorie dell'uso agricolo "A"	18
3.12.	Categorie dell'uso speciale "S"	18

<b>Art 4.</b>	<b>Modalità di attuazione del PdR .....</b>	<b>19</b>
4.1.	Generalità .....	19
4.2.	Monetizzazioni .....	19
<b>Art 5.</b>	<b>Modalità di intervento .....</b>	<b>19</b>
5.1.	Generalità .....	19
5.2.	Manutenzione ordinaria .....	19
5.3.	Manutenzione straordinaria .....	20
5.4.	Restauro e risanamento conservativo .....	20
5.5.	Ristrutturazione edilizia di conferma .....	20
5.6.	Ristrutturazione edilizia .....	20
5.7.	Ristrutturazione di recupero .....	21
5.8.	Nuova costruzione .....	21
5.9.	Ristrutturazione urbanistica .....	21
<b>Art 6.</b>	<b>Disciplina del Commercio .....</b>	<b>22</b>
6.1.	Normativa di riferimento .....	22
6.2.	Definizioni .....	22
6.3.	Destinazioni d'uso commerciali consentite dal PGT .....	25
6.4.	Esercizi di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita) .....	25
6.5.	Medie superfici (fino a mq 1.500 di superficie di vendita) .....	25
<b>Art 7.</b>	<b>Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica .....</b>	<b>26</b>
<b>TITOLO II DISCIPLINA DELLE AREE .....</b>		<b>26</b>
<b>Art 8.</b>	<b>Zone dei piani attuativi vigenti .....</b>	<b>26</b>
<b>Art 9.</b>	<b>Tessuto storico e nuclei di antica formazione .....</b>	<b>26</b>
9.1.	Caratteristiche .....	26
<b>Art 10.</b>	<b>Tessuto urbano consolidato di recupero e completamento .....</b>	<b>27</b>
10.1.	Caratteristiche .....	27
10.2.	Obiettivi .....	27
10.3.	Modalità di attuazione .....	27
10.4.	Modalità di intervento .....	27
10.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	27
10.6.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	29
10.7.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	29
<b>Art 11.</b>	<b>Tessuto urbano consolidato di completamento .....</b>	<b>30</b>
11.1.	Caratteristiche .....	30
11.2.	Obiettivi .....	30
11.3.	Modalità di attuazione .....	30
11.4.	Modalità di intervento .....	30
11.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	30
11.6.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	32
11.7.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	32
<b>Art 12.</b>	<b>Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo .....</b>	<b>33</b>

12.1.	Caratteristiche .....	33
12.2.	Obiettivi .....	33
12.3.	Modalità di attuazione.....	33
12.4.	Modalità di intervento.....	33
12.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	33
12.6.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	35
12.7.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	35
<b>Art 13.</b>	<b>Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale.....</b>	<b>36</b>
13.1.	Caratteristiche .....	36
13.2.	Obiettivi .....	36
13.3.	Modalità di attuazione.....	36
13.4.	Modalità di intervento.....	36
13.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	36
13.6.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	38
13.7.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	38
<b>Art 14.</b>	<b>Ambiti a verde privato.....</b>	<b>39</b>
14.1.	Caratteristiche .....	39
14.2.	Obiettivi .....	39
14.3.	Modalità di attuazione.....	39
14.4.	Modalità di intervento.....	39
14.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	39
14.6.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	41
14.7.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	41
<b>Art 15.</b>	<b>Tessuto agricolo tradizionale .....</b>	<b>42</b>
15.1.	Caratteristiche .....	42
15.2.	Obiettivi .....	42
15.3.	Modalità di attuazione.....	42
15.4.	Modalità di intervento.....	42
15.5.	Interventi ammissibili .....	42
15.6.	Presupposti soggettivi e oggettivi .....	43
15.7.	Destinazioni ammesse e vietate .....	43
15.8.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	44
15.9.	Prescrizioni speciali per gli edifici esistenti.....	45
15.10.	Prescrizioni per gli allevamenti.....	45
15.11.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	46
15.12.	Prescrizioni speciali .....	47
<b>Art 16.</b>	<b>Tessuto agricolo speciale .....</b>	<b>47</b>
16.1.	Caratteristiche .....	47
16.2.	Generalità.....	47
16.3.	Prescrizioni speciali per gli edifici esistenti.....	47
<b>Art 17.</b>	<b>Tessuto agricolo degli edifici dismessi dall'attività agricola .....</b>	<b>48</b>
17.1.	Caratteristiche .....	48
17.2.	Generalità.....	48
17.3.	Prescrizioni speciali .....	48

<b>Art 18.</b>	<b>Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici .....</b>	<b>48</b>
18.1.	Caratteristiche .....	48
18.2.	Obiettivi .....	48
18.3.	Modalità di attuazione.....	49
18.4.	Modalità di intervento .....	49
18.5.	Interventi ammissibili .....	49
18.6.	Presupposti soggettivi e oggettivi .....	49
18.7.	Destinazioni ammesse e vietate .....	50
18.8.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	51
18.9.	Prescrizioni speciali per gli edifici esistenti.....	51
18.10.	Prescrizioni per gli allevamenti.....	52
18.11.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	52
18.12.	Prescrizioni speciali .....	53
18.13.	Direttive per la mitigazione ambientale degli interventi.....	53
<b>Art 19.</b>	<b>Tessuto agricolo di particolare interesse paesistico-ambientale .....</b>	<b>53</b>
19.1.	Caratteristiche .....	53
19.2.	Obiettivi .....	54
19.3.	Modalità di attuazione.....	54
19.4.	Modalità di intervento .....	54
19.5.	Interventi ammissibili .....	54
19.6.	Presupposti soggettivi e oggettivi .....	55
19.7.	Destinazioni ammesse e vietate .....	55
19.8.	Parametri ed indici da utilizzare nella zona .....	56
19.9.	Prescrizioni speciali per gli edifici esistenti.....	57
19.10.	Prescrizioni per gli allevamenti.....	57
19.11.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	58
19.12.	Direttive per la mitigazione ambientale degli interventi.....	58
<b>Art 20.</b>	<b>Tessuto agricolo di elevato contenuto naturalistico .....</b>	<b>59</b>
20.1.	Caratteristiche .....	59
20.2.	Obiettivi .....	59
20.3.	Modalità di attuazione.....	60
20.4.	Modalità di intervento .....	60
20.5.	Interventi ammissibili .....	60
20.6.	Destinazioni ammesse e vietate .....	60
20.7.	Prescrizioni speciali per gli edifici esistenti.....	61
20.8.	Prescrizioni particolari e puntuali .....	61
20.9.	Direttive per la mitigazione ambientale degli interventi.....	62
<b>Art 21.</b>	<b>Parco Locale di Interesse Sovracomunale di Pietra Corva.....</b>	<b>62</b>
21.1.	Caratteristiche .....	62
21.2.	Obiettivi .....	62
21.3.	Modalità di attuazione.....	62
21.4.	Contenuti del Piano Particolareggiato.....	63
<b>Art 22.</b>	<b>Fasce di rispetto, limiti di edificabilità, arretramenti.....</b>	<b>63</b>
22.1.	Limite della fascia di arretramento stradale.....	63
22.2.	Fascia di rispetto cimiteriale .....	64
22.3.	Fascia di rispetto degli elettrodotti – cabine elettriche .....	64

---

22.4.	Fascia di rispetto del depuratore .....	64
22.5.	Fascia di protezione dei pozzi di captazione acqua per uso idropotabile .....	65
22.6.	Areali di rischio archeologico .....	65
<b>Art 23.</b>	<b>Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.....</b>	<b>65</b>

## **TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI**

### **Art 1.    Il Piano delle Regole**

#### **1.1.      CARATTERISTICHE GENERALI**

Il Piano delle Regole riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole si connota quindi come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento dei lavori attuativi.

#### **1.2.      PRESCRIZIONI SOVRAORDINATE**

Il Piano delle Regole, basandosi sul quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di eventuali ulteriori indagini conoscitive, individua e recepisce:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CE (allegato A della DGR 8 agosto 2003, n. 7/14106) nonché le Zone di Protezione Speciale (ZPS) ai sensi della Direttiva 79/409/CE individuate con DGR 18 aprile 2005, n. 7/21233;
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica;
- tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

#### **1.3.      AMBITI DI PROGRAMMAZIONE**

Il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano, individua:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato comprese le aree intercluse ed i nuclei di antica formazione;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica;
- i vincoli e le classi di fattibilità, delle azioni di piano secondo i "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.

#### **1.4.      CONTENUTI NORMATIVI**

Per ciò che concerne gli ambiti del tessuto urbano il Piano delle Regole fa riferimento ad alcuni temi strategici quali il riuso ed il conseguente contenimento delle aree di espansione, la

riqualificazione urbana e il risanamento dei centri storici, il ruolo dell'ambiente e del paesaggio come strumenti di valorizzazione del territorio. Il Piano delle Regole è lo strumento che governa la forma urbana garantendone la qualità in relazione alle proprie peculiarità, assicurando l'ottimale integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Per le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole deve assicurare un coerente disegno pianificatorio anche sotto l'aspetto più generale della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale comunale.

Nel caso delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

Una nota a parte deve essere riservata alle "aree non soggette a trasformazione urbanistica", quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento.

### **1.5. QUALITÀ ED ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

Il Piano delle Regole riveste natura, contenuti ed effetti di piano paesistico comunale; promuove quindi la qualità e la specificità dei contesti e salvaguarda l'insieme di valori che rappresenta la connotazione e l'essenza stessa del territorio e la condizione per la permanenza della sua identità. La corretta applicazione del percorso di esame paesistico dei progetti (Parte IV del PTPR e successiva DGR 11045 del novembre 2002) può fornire un contributo importante in tal senso. Il Piano delle Regole fornisce ulteriori elementi di indirizzo che, in coerenza con la carta della sensibilità paesaggistica e gli obiettivi di qualità paesaggistica indicati dal Documento di Piano, permettono una forte coerenza paesaggistica nella impostazione e gestione dei progetti di intervento.

### **1.6. EFFICACIA E VALIDITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE**

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il Piano delle Regole ha validità a tempo indeterminato, è sempre modificabile ed acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'art. 3 della Legge Regionale n. 12/2005, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti in forma digitale.

### **1.7. STRUTTURA ED ELABORATI DI PIANO**

Il presente Piano delle Regole, strutturato quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, si articola nei seguenti elaborati:

---

*Elaborato n. 1a (fascicolo)*

**Analisi del costruito recente: agglomerati urbanizzati**

---

*Elaborato n. 1b (fascicolo)*

**Analisi dei nuclei di antica formazione**

---

*Elaborato n. 2 (tavola)*

**Carta generale dei vincoli esistenti**

scala 1:10.000

---

---

*Elaborato n. 3 (tavola)*

**Carta della sensibilità paesaggistica**

scala 1:10.000

---

*Elaborato n. 4a (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: intero territorio – parte nord**

scala 1:5.000

---

*Elaborato n. 4b (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: intero territorio – parte centro**

scala 1:5.000

---

*Elaborato n. 4c (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: intero territorio – parte sud**

scala 1:5.000

---

*Elaborato n. 5a (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: ambiti urbanizzati – parte I**

scala 1:2.000

---

*Elaborato n. 5b (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: ambiti urbanizzati – parte II**

scala 1:2.000

---

*Elaborato n. 5c (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: ambiti urbanizzati – parte III**

scala 1:2.000

---

*Elaborato n. 5d (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: ambiti urbanizzati – parte IV**

scala 1:2.000

---

*Elaborato n. 6a (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: interventi nel tessuto storico di antica formazione – parte I**

scala 1:1.000

---

*Elaborato n. 6b (tavola)*

**Disciplina delle aree del Piano delle Regole: interventi nel tessuto storico di antica formazione – parte II**

scala 1:1.000

---

*Elaborato n. 7 (fascicolo)*

**Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole**

---

*Elaborato n. 8 (fascicolo)*

**Norme tecniche di attuazione del tessuto storico di antica formazione**

---

*Elaborato n. 9 (fascicolo)*

**Relazione generale del Piano delle Regole**

---

## **Art 2. Definizione ed utilizzazione dei parametri ed indici urbanistici**

### **2.1. DEFINIZIONE**

Gli indici e i parametri urbanistici individuano le quantità urbanistiche previste e le unità di misura cui si riferiscono le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, esse devono essere integralmente ed obbligatoriamente recepite sia dal Piano delle Regole, sia dal Piano dei Servizi.

Tali prescrizioni valgono anche per ciò che attiene alle modalità di calcolo delle distanze nonché all'utilizzazione degli indici e alle aree di pertinenza.

## **2.2. DESCRIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI**

### **St superficie territoriale**

unità di misura: mq

È definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di un piano attuativo. Comprende tutte le superfici fondiarie destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento SLP edificabile.

### **Sf superficie fondiaria**

Unità di misura: mq

È definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

### **S1 superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art.44 comma 3 della L.R. 12/2005:

1. strade
2. spazi di sosta o di parcheggio
3. fognature
4. rete idrica
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
6. cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni ed infrastrutture
7. pubblica illuminazione
8. spazi di verde attrezzato

### **S2 superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art.44 comma 3 della L.R. 12/2005:

1. asili nido e scuole materne
2. scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore
3. mercati di quartiere
4. presidi per la sicurezza pubblica
5. delegazioni comunali
6. chiese ed altri edifici religiosi
7. impianti sportivi di quartiere

8. aree verdi di quartiere
9. centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
10. cimiteri

**It indice di fabbricabilità territoriale**

Unità di misura: mc/mq

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

**Ut indice di utilizzazione territoriale**

Unità di misura: mq/mq

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (vedi definizione successiva), costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

**If indice di fabbricabilità fondiario**

Unità di misura: mc/mq

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

**Uf indice di utilizzazione fondiaria**

Unità di misura: mq/mq

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (vedi definizione successiva), costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

**SLP superficie lorda di pavimento**

Unità di misura: mq

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio a tutti i piani; al fine di migliorare l'isolamento termico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Sono comprese nella SLP:

- la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi ed i piani interrati e seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque agibili con presenza anche temporanea di persone;
- le superfici degli aggetti chiusi;
- la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna prescritti dei regolamenti di igiene per l'agibilità di locali principali (altezza minima di m 2,10 e media di m 2,70) o accessori (altezza minima di m 1,80 e media di m 2,40);

Sono esclusi dal computo della SLP:

- i porticati aperti pubblici e privati se non superano il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- le logge rientranti aperte, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o agibile ed adibiti a vano scala - ascensore, etc.;
- gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, lavanderie, depositi, cantine e simili, posti al piano terra degli edifici ed aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40;
- i piani interrati e seminterrati, purché non siano emergenti dalla quota zero convenzionale più di m 1,20;
- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sottostanti al primo piano agibile;
- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo completamente interrato;

- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati in ogni zona dalle norme per la superficie a parcheggio privato SPp, e abbiano altezza netta media interna non superiore a m 2,40, ed altezza del punto più alto della copertura (estradosso), misurata dalla quota zero convenzionale, non superiore a m 3,00.

### **V volume degli edifici**

Unità di misura: mc

Si calcola sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da piano utile a piano utile; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

### **H altezza degli edifici**

Unità di misura: m

È l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Fatta salva l'altezza degli edifici, è sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie.

Qualora un edificio sia articolato in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

### **Qz quota zero convenzionale**

Unità di misura: m

La quota zero convenzionale viene calcolata:

- per i terreni in piano (con pendenza media inferiore o uguale al 5%): alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede) per gli edifici posti a filo stradale o in arretramento da esso di non più di 10 metri
- per i terreni non in piano (con pendenza media superiore al 5%): alla quota media del terreno naturale (piano di campagna prima della sua eventuale sistemazione) misurata al baricentro dell'area coperta dell'edificio.

### **Sc superficie coperta**

Unità di misura: mq

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm 150 dal filo esterno del muro perimetrale dei fabbricati aperti e chiusi, abitabili e agibili, comprese gli accessori, i servizi tecnici le pertinenze. Sono invece esclusi i gli spazi destinati al ricovero delle autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento SLP.

### **Rc rapporto di copertura**

Unità di misura: mq/mq

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

### **Df distanza fra i fabbricati**

Unità di misura: m

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni

opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate e per pareti (o parti di pareti) che si fronteggino per un tratto inferiore a m 12,00: in questi casi la distanza minima è ridotta a m 5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti fronteggianti sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 3,00; in questo caso la distanza non potrà essere inferiore a m 3,00.

### **Dc distanza dal confine**

Unità di misura: m

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza fra fabbricati.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza dalla fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre di altezza non inferiore a quella del nuovo fabbricato. Il minimo può inoltre essere ridotto fino a m 0,00, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) a condizione che abbiano altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 3,00. Questi stessi locali accessori, se non edificati a confine, possono essere posti a distanza dal medesimo non inferiore da m 3, 00.

### **Ds distanza dalla strada**

Unità di misura: m

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di completamento che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a m 3,00, salvo

i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere fissata dall'allineamento più distante dalla strada.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Tali distanze potranno essere inferiori (anche pari a m. 0,00) in presenza di allineamenti preesistenti o in caso di piani attuativi, ove lo strumento urbanistico indichi le distanze dalle strade prescritte per l'ambito.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e successive modificazioni ed integrazioni che prevale sulle disposizioni delle presenti norme.

Le prescrizioni dettate dall'art.26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m. per le strade di tipo A
- 40 m. per le strade di tipo B
- 30 m. per le strade di tipo C
- 20 m. per le strade di tipo F
- 10 m. per le strade vicinali di tipo F

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m. per le strade di tipo A
- 20 m. per le strade di tipo B
- 10 m. per le strade di tipo C

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 5,00 m. per le strade di tipo A,B
- 3,00 m. per le strade di tipo C,F

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da strutture in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in corridoi emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza superiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori :

- 30,00 m. per le strade di tipo A
- 20,00 m. per le strade di tipo D

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 3,00 m. per le strade di tipo A
- 2,00 m. per le strade di tipo D

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalla legislazione vigente.

### **SPp superficie a parcheggio privato**

Unità di misura: mq

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata per ogni zona omogenea in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona e non rientra nel calcolo del volume o della superficie coperta.

### **SVp superficie a verde privato**

Unità di misura: mq

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

### **2.3. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED AREE DI PERTINENZA**

Ogni edificio esistente o per cui sia stata rilasciata una autorizzazione all'edificazione (Permesso di Costruire tradizionale o convenzionato, Denuncia di Inizio Attività, etc.) possiede un'area di pertinenza diretta equivalente alla superficie necessaria alla verifica degli indici urbanistici di zona. Per gli edifici esistenti si considera la superficie su cui insiste il fabbricato estesa alle aree contigue della medesima proprietà mentre per gli edifici per cui stata rilasciata una autorizzazione all'edificazione si considera la superficie indicata nell'apposita planimetria di progetto. Tale area di pertinenza potrà essere utilizzata solo per saturare, con eventuali interventi futuri, gli indici previsti per la zona in esame, ma non mai allo scopo di concorrere alla verifica di ulteriori edifici oltre tale saturazione.

Il vincolo sulle aree di pertinenza è stabilito, nei limiti e con le prescrizioni sopra esposte, con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e decade, o viene modificato, solo al variare delle specifiche previsioni degli strumenti urbanistici che lo hanno introdotto.

### **2.4. RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

È consentito il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi del Titolo IV, capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. modifiche ed integrazioni.

## **Art 3. Destinazioni d'uso**

### **3.1. DEFINIZIONE**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare, accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

*Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono generalmente coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra; vincoli percentuali e/o limitazioni di mutamento possono tuttavia essere previste dalla normativa specifica.*

Le destinazioni non ammissibili sono quelle che in nessun caso possono essere consentite ovvero introdotte anche tramite modifica di destinazioni in atto nella zona in esame. Tali destinazioni, così come quelle ammesse, sono indicate espressamente nelle norme che disciplinano ogni singola zona.

### **3.2. AREE DA CEDERE PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO**

I criteri le quantità di aree da cedere nella modifica della destinazione d'uso sono definiti dal Piano dei Servizi.

### **3.3. CATEGORIE DELL'USO RESIDENZIALE "R"**

- R1 RESIDENZA IN GENERE (gli alloggi nonché gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, oltre a piccoli locali al servizio delle aree verdi come serre, ricoveri attrezzi, etc.);

- R2 RESIDENZA EX AGRICOLA (gli alloggi di cui al punto precedente esistenti in aree agricole ma non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti in possesso dei requisiti di cui all'uso agricolo).

#### **3.4. CATEGORIE DELL'USO PRODUTTIVO "P"**

- P1 INDUSTRIA IN GENERE (compresi uffici, locali di lavorazione e servizi);
- P2 ARTIGIANATO IN GENERE (compresi uffici, locali di lavorazione e servizi);
- P3 ARTIGIANATO DI SERVIZIO (funzioni di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, ed altri servizi quali gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri etc.);
- P4 DISTRIBUZIONE E LOGISTICA (magazzini, depositi e piattaforme per l'attività logistica connesse ai settori alimentare ed extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto);
- P5 DEPOSITI DI AUTOMEZZI PER IL TRASPORTO DI MERCI E PERSONE;
- P6 DEPOSITI A CIELO APERTO;
- RESIDENZA DEL PROPRIETARIO O DEL GESTORE NELLA MISURA DI MQ 150 di SLP PER OGNI ATTIVITA'.

#### **3.5. CATEGORIE DELL'USO DIREZIONALE "D"**

- D1 UFFICI E STUDI PROFESSIONALI (uffici, banche, assicurazioni, studi professionali, ambulatori medici ed attività di servizio alle imprese);

#### **3.6. CATEGORIE DELL'USO COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE "C"**

- C1 ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a 150 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita compresa tra 150mq e 1.500 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita superiore a 1.500 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C4 CENTRI COMMERCIALI (media o grande struttura di vendita al dettaglio, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita è costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti);
- C5 PUBBLICI ESERCIZI (ristoranti, pizzerie, bar, etc. con i relativi spazi di supporto);
- C6 ATTIVITÀ RICETTIVE (alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie -stanze, mini appartamenti, etc.- sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo -cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.-);
- C7 TEMPO LIBERO, RICREATIVE, SPORTIVE, DI SPETTACOLO E SIMILARI;
- C8 ATTREZZATURE PER IL CAMPEGGIO (complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo quali caravan, autocaravan, etc.);
- C9 COMMERCIO ALL'INGROSSO (magazzini e depositi per i settori alimentare ed extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto).

- C10 COMMERCIO DI BENI INGOMBRANTI (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo ingombrante extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a mq 1.200 con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi).
- RESIDENZA DEL PROPRIETARIO O DEL GESTORE NELLA MISURA DI MQ 150 di SLP PER OGNI ATTIVITA'.

### **3.7. CATEGORIE DELL'USO SERVIZI PUBBLICI "PU"**

- PU1 ISTRUZIONE E FORMAZIONE (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte);
- PU2 ISTITUZIONALI E AMMINISTRATIVE (sedi istituzionali di enti locali, sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale; le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici);
- PU3 SPAZI ESPOSITIVI E FIERISTICI ( esposizioni, mostre, mercati, fiere, spettacoli viaggianti comprensivi degli spazi per il pubblico, aree all'aperto, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica);
- PU4 ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI E SANITARIE (ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, etc.);
- PU5 ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO E LA CULTURA (cinematografi e teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici);
- PU6 ATTREZZATURE CIMITERIALI (impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico);
- PU7 ATTREZZATURE RELIGIOSE (edifici per il culto, opere parrocchiali e assimilate, istituti religiosi, nonché le attrezzature complementari);
- PU8 ATTREZZATURE PER IL VERDE (aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali -prative, arbustive, d'alto fusto, etc.- adatte per la ricreazione, il gioco, il tempo libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali);
- PU9 ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (impianti e servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Sono comprese le attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto);
- PU10 PARCHEGGI A RASO E ATTREZZATI (parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garage ed autorimesse entro e fuori terra, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio).

### **3.8. CATEGORIE DELL'USO SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO "PR"**

- PR1 SEDI DI ASSOCIAZIONI CULTURALI, SOCIALI, POLITICHE E SIMILARI;
- PR2 ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI E SANITARIE (ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, etc.).

### **3.9. CATEGORIE DELL'USO TECNOLOGICO "T"**

- T1 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE IN GENERE (insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, le piazzole ecologiche, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici).

### **3.10. CATEGORIE DELL'USO VIABILISTICO "V"**

- V1 ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' MECCANIZZATA (sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano. Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali);
- V2 MOBILITA' PEDONALE E CICLO-PEDONALE (marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclo-pedonali in sede propria o ubicati nel verde).

### **3.11. CATEGORIE DELL'USO AGRICOLO "A"**

- A1 RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE E DEI DIPENDENTI (alloggi situati all'interno dell'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative del conduttore e dei dipendenti nonché alla razionale conduzione aziendale. Si intende perciò, oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse);
- A2 STRUTTURE PER LA CONDUZIONE DEI FONDI (depositi di prodotti aziendali, depositi di materiali necessari alla produzione quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, etc., ricoveri per allevamenti di animali domestici per auto-consumo, locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali, locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole);
- A3 STALLE E STRUTTURE CONNESSE ALL'ALLEVAMENTO DI ANIMALI (che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti; sono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda);
- A4 LOCALI PER LA VENDITA DEI PRODOTTI PROPRI (prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli e assimilati);
- A5 SERRE E LOCALI DI COLTIVAZIONE PROTETTI (le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi nonché serre mobili con struttura a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata);
- A6 ATTREZZATURE AGRITURISTICHE (costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie -stanze, mini appartamenti, etc.- sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo - cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.-).

### **3.12. CATEGORIE DELL'USO SPECIALE "S"**

- S1 STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTE;
- S2 IMPIANTI CON EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE;
- S3 ATTREZZATURE PER GLI ANIMALI (ostelli e ricoveri per animali comprese strutture di cura e reintroduzione e similari).

## **Art 4. Modalità di attuazione del PdR**

### **4.1. GENERALITÀ**

Le previsioni di attuazione degli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma tramite intervento diretto (attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice o convenzionato) ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti.

Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere all'attuazione delle previsioni del Piano delle Regole tramite piano attuativo; in questo caso gli indici e parametri da rispettare saranno quelli previsti dalla zona omogenea in cui si colloca lo stesso piano attuativo. La procedura di approvazione di tali strumenti urbanistici attuativi del Piano delle Regole e delle loro varianti è quella disciplinata dall'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005.

Ai sensi dall'art. 14, comma 4bis della Legge Regionale n. 12/2005, i piani attuativi e le loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del Piano di Governo del Territorio, sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale con le procedure dei commi da 1 a 4 del medesimo art. 14.

L'attuazione delle previsioni specifiche disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi approvati, potrà essere effettuata generalmente con intervento diretto, con le modalità di intervento indicate dallo strumento medesimo; laddove lo strumento approvato lo richieda espressamente, l'attuazione delle previsioni in questo contenute sarà conseguita con le modalità previste dalle norme specifiche dello strumento stesso.

### **4.2. MONETIZZAZIONI**

In caso di attuazione tramite pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della medesima Legge Regionale n. 12/2005, salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.

## **Art 5. Modalità di intervento**

### **5.1. GENERALITÀ**

La definizione degli interventi di cui ai punti successivi si uniforma alla legislazione regionale vigente (Legge Regionale n. 12/2005) in quanto non in contrasto con questa; laddove gli organi di controllo abbiano valutato, o valuteranno, l'esistenza di contrasti tra disposizioni regionali e statali, dovrà essere assunta obbligatoriamente l'interpretazione autentica di detti organi di controllo.

### **5.2. MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti (art. 27, comma 1, lettera a ) della L.r. 11 marzo 2005, n°12). Gli interventi di Manutenzione Ordinaria non sono soggetti a provvedimento abilitativo edilizio, ad eccezione degli interventi relativi a immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n° 42/2004.

### **5.3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Questi interventi si riferiscono alle opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare (articolo 27, comma 1, lettera b) della L.R. 11 marzo 2005, n°12). Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

### **5.4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si tratta degli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (articolo 27, comma 1, lettera c) della L.R. 11 marzo 2005, n°12). Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Gli interventi di restauro non possono comportare l'aumento del volume esistente e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di Risanamento Conservativo non possono comportare comunque l'aumento del volume, ma possono modificare il numero delle unità immobiliari e la loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie; tali interventi sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

### **5.5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CONFERMA**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di conferma devono essere salvaguardate le strutture statiche verticali perimetrali esterne esistenti (l'involucro dell'edificio) che devono essere mantenute nella loro posizione fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

### **5.6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art.27, comma 1, lettera d) della L.R. 11 marzo 2005, n° 12).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

### **5.7. RISTRUTTURAZIONE DI RECUPERO**

Si considerano interventi di recupero quelli operati tramite demolizione con ricostruzione e relativi ad edifici secondari posti all'interno dei cortili, normalmente estranei all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e ubicazione contrastanti con l'edificio principale, che possono essere recuperati ad uso compatibile solo mediante riagggregazione planovolumetrica con la modalità di attuazione del piano urbanistico preventivo esteso all'intera area di pertinenza. Per questi edifici è consentita altresì la demolizione senza recupero del volume demolito tramite intervento diretto.

### **5.8. NUOVA COSTRUZIONE**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti ovvero alle lettere a), b) c), d) del comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo non edificato.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

### **5.9. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale ( art. 27, comma 1, lettera f) della L.R. 11 marzo 2005, n°12). Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica risultano conseguenti all'attuazione di un apposito Piano

Attuativo e sono assoggettati a provvedimento abilitativo edilizio come previsto dalla normativa vigente.

## **Art 6.           Disciplina del Commercio**

### **6.1.   NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

#### **D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114**

Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59

#### **D.g.r. 2 ottobre 2006, n. VIII/0215**

Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

#### **D.g.r. 13 marzo 2007, n. 8/352**

Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, L.R. 23 luglio 1999, n.14

#### **D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054**

Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008

#### **D.g.r. 21 novembre 2007, n. 8/5913**

Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale

#### **D.g.r. 5 dicembre 2007, n. 8/6024**

Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

#### **D.g.r. 7 febbraio 2008, n. 970**

Indicazioni relative ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità ai sensi della D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054

### **6.2.   DEFINIZIONI**

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59) valgono le seguenti definizioni e prescrizioni:

- a) per **commercio all'ingrosso**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per **commercio al dettaglio**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per **superficie di vendita** di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

- d) per **esercizi di vicinato** quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per **medie strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per **grandi strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per **centro commerciale**, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) per **forme speciali di vendita al dettaglio**:
  - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
  - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
  - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
  - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

Per contro il medesimo D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 non si applica a:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n. 362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n. 1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n. 1074, e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n. 622, e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59, e successive modificazioni;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n. 1303, e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1034, e successive modificazioni, e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei

- prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;*
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;*
  - i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;*
  - j) l) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;*
  - k) m) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.*

Oltre alle definizioni delle categorie elencate è necessario far riferimento alla D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054 (modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008) per ciò che concerne le modalità di autorizzazione, apertura e modifica dell'attività come di seguito specificato:

*L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali, per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.*

*Si intende per:*

- a) **apertura**: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;*
- b) **modificazione**: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione;*

*e quindi per*

*— variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;*

*— ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;*

*— ampliamento eccessivo: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;*

*— accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;*

*— concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;*

*— trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;*

*— rilocalizzazione: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.*

Ancora ai sensi della D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054 si definisce:

*La **superficie di vendita di un esercizio commerciale** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori*

*(quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).*

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

*Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.*

*La **superficie di vendita di merci ingombranti**, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autoiizzata di merci diverse, e applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.*

*Per i predetti insediamenti, nel Piano di Governo del Territorio i Comuni forniscono indicazioni relativamente alle quantità di parcheggi e di aree destinate a verde pubblico.*

### **6.3. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI CONSENTITE DAL PGT**

Tra le destinazioni d'uso classificate nel precedente capitolo delle presenti norme sono consentite dal PGT le seguenti destinazioni:

- C1 ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a 150 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C5 PUBBLICI ESERCIZI (ristoranti, pizzerie, bar, etc. con i relativi spazi di supporto);
- C6 ATTIVITÀ RICETTIVE (alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie -stanze, mini appartamenti, etc.- sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo -cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.-);
- C7 TEMPO LIBERO, RICREATIVE, SPORTIVE, DI SPETTACOLO E SIMILARI;
- C9 COMMERCIO ALL'INGROSSO (magazzini e depositi per i settori alimentare ed extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto).
- C10 COMMERCIO DI BENI INGOMBRANTI (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo ingombrante extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a mq 1.200 con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi).

### **6.4. ESERCIZI DI VICINATO (FINO A MQ 150 DI SUPERFICIE DI VENDITA)**

Tali esercizi, come definiti dalla normativa vigente e più indietro richiamata, sono consentiti nelle aree specificamente individuate come compatibili in base alla destinazione della singola zona urbanistica.

### **6.5. MEDIE SUPERFICI (FINO A MQ 1.500 DI SUPERFICIE DI VENDITA)**

Il Piano di Governo del Territorio non prevede Ambiti di Trasformazione Commerciale.

## **Art 7. Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica**

Il PGT definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ed individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alle norme e alle prescrizioni a cui le aree stesse sono assoggettate.

Il PGT recepisce come parte integrante e sostanziale gli studi della componente geologica idrogeologica e sismica dei territori comunali, in quanto essenziali nella definizione della normativa d'uso del territorio.

Gli elaborati e le normative contenuti negli studi della componente geologica idrogeologica e sismica dei territori comunali sono prescrittive ed integrano le presenti Norme Tecniche di Attuazione; in caso di contrasto tra le prescrizioni di tali elaborati e le relative indicazioni riportate nel presente Piano delle Regole le prime prevalgono sempre sulle seconde. Si specifica a tale proposito che le previsioni del PGT relative ad alcune situazioni di grave dissesto idrogeologico, che interessano prevalentemente parte degli abitati di Gabbione e Casale, assumono mero carattere formale di attribuzione di destinazione di zona non consentendo alcun intervento diverso da quelli permessi fino alla risoluzione delle problematiche in atto ed alla conseguente modificazione delle previsioni normative specifiche di cui alle classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica.

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLE AREE**

### **Art 8. Zone dei piani attuativi vigenti**

Si tratta di zone già assoggettate a piano urbanistico attuativo individuate dal precedente Piano Regolatore Generale, per le quali il piano urbanistico stesso è già stato adottato e/o approvato.

In queste zone l'edificazione è regolata dai piani urbanistici esecutivi stessi adottati e/o approvati e dalle relative norme.

Nel caso di piani a destinazione residenziale questi, ad avvenuta scadenza, dopo aver ottemperato a tutte le previsioni convenzionate e a collaudo effettuato, conferiranno le aree edificabili tra le zone B2 e le aree pubbliche tra le zone di competenza di cui al Piano dei Servizi.

Nel caso di piani a destinazione produttiva questi, ad avvenuta scadenza, dopo aver ottemperato a tutte le previsioni convenzionate e a collaudo effettuato, conferiranno le aree edificabili tra le zone D1 e le aree pubbliche tra le zone di competenza di cui al Piano dei Servizi.

Nel caso di piani a destinazione commerciale questi, ad avvenuta scadenza, dopo aver ottemperato a tutte le previsioni convenzionate e a collaudo effettuato, conferiranno le aree edificabili tra le zone D2 e le aree pubbliche tra le zone di competenza di cui al Piano dei Servizi.

### **Art 9. Tessuto storico e nuclei di antica formazione**

#### **9.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale che rappresentano spesso l'origine del tessuto edificato antico. Tali zone si sono formate in tempi diversi originando il capoluogo e i nuclei di più antica formazione; in molti casi queste zone costituiscono infatti l'edificato originario di una località o di una frazione. In questi ambiti si riscontra generalmente la presenza di tipologie edilizie

che definiscono la rete viaria con complessi di edifici in linea dotati di ali laterali ed edifici accessori ubicati nelle parti retrostanti. All'interno di questi settori urbanizzati si trovano le presenze monumentali e culturali più rappresentative del complesso costruito ed i luoghi di maggiore valenza tradizionale.

La normativa specifica di queste zone e degli edifici isolati di carattere storico viene fornita in apposito fascicolo separato.

## **Art 10. Tessuto urbano consolidato di recupero e completamento**

### **10.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale edificate in tempi diversi nelle immediate vicinanze dell'originario capoluogo e dei nuclei di più antica formazione; in alcuni casi queste zone costituiscono l'edificato originario di una località o di una frazione. In questi ambiti si riscontra generalmente la presenza di tipologie edilizie che definiscono la rete viaria con complessi di edifici in linea dotati di ali laterali ed edifici accessori ubicati nelle parti retrostanti.

### **10.2. OBIETTIVI**

In queste zone si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionale degli edifici, e della prevalente destinazione d'uso residenziale.

Queste aree sono considerate Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1985.

### **10.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

### **10.4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

Nei casi previsti dalla presente normativa è inoltre ammesso il ricorso alla ristrutturazione urbanistica.

### **10.5. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE**

R1	residenza in genere	SÌ	
R2	residenza ex agricola	NO	
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	SÌ	
P4	distribuzione e logistica	NO	

P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	SÌ	
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	SÌ	
C6	attività ricettive	SÌ	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	SÌ	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	SÌ	
PU1	istruzione e formazione	SÌ	
PU2	istituzionali e amministrative	SÌ	
PU3	spazi espositivi e fieristici	SÌ	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	SÌ	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	SÌ	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	SÌ	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	SÌ	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	NO	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	NO	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	NO	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	NO	
A4	locali per la vendita dei prodotti	NO	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	NO	
A6	attrezzature agrituristiche	SÌ	solo se in possesso dei titoli abilitativi
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	(*)	vedere Piano dei Servizi
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	(*)	vedere Piano dei Servizi
S3	attrezzature per gli animali	NO	

## 10.6. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:

- If = pari all'esistente
- Rc = pari all'esistente
- H = pari all'esistente

Per i piani attuativi:

- If = il valore maggiore tra l'esistente e 1,40 mc/mq
- Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
- H = massimo m 9,50

Per interventi di nuova costruzione e ampliamento non subordinati a piano attuativo:

- If = 1,40 mc/mq
- Rc = 40%
- H = massimo m 9,50

Per tutti gli interventi:

- Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00
- Df = 10,00 m
- Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
- SPP = 1,00 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di mq 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare tassativamente una sola volta; il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

## 10.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione e di ristrutturazione urbanistica) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- materiali per le coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco strollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- materiali per i balconi: ringhiera in ghisa, ferro o metallo verniciati, colonnine pilastrini traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
- materiali per i serramenti delle finestre: infissi e telai in legno o metallo verniciato e imposte in legno pieno e a persiana;
- materiali per i serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno o ferro verniciato;
- materiali per i serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;

- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi simili: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

## **Art 11. Tessuto urbano consolidato di completamento**

### **11.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zone a prevalente destinazione residenziale edificate in tempi diversi e con indici vari, con tipologie a cortina o di impianto a corte o di edilizia mono-residenziale; solo episodicamente tali edificazioni definiscono la rete viaria e l'edificato risulta disorganico e irregolare.

### **11.2. OBIETTIVI**

In queste zone si persegue l'obiettivo di conservazione dei volumi esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento igienico e funzionali degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti.

Queste aree sono considerate Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 457/1985.

### **11.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

Laddove si presentassero particolari situazioni di complessità i privati, ovvero l'Amministrazione Comunale, possono procedere tramite ristrutturazione urbanistica con Piano di Recupero utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

### **11.4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

Nei casi previsti dalla presente normativa è inoltre ammesso il ricorso alla ristrutturazione urbanistica.

### **11.5. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE**

R1	residenza in genere	SÌ	
----	---------------------	----	--

R2	residenza ex agricola	NO	
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	SÌ	
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	SÌ	
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	SÌ	
C6	attività ricettive	SÌ	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	SÌ	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	SÌ	
PU1	istruzione e formazione	SÌ	
PU2	istituzionali e amministrative	SÌ	
PU3	spazi espositivi e fieristici	SÌ	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	SÌ	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	SÌ	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	SÌ	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	SÌ	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	NO	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	NO	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	NO	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	NO	
A4	locali per la vendita dei prodotti	NO	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	NO	
A6	attrezzature agrituristiche	SÌ	solo se in possesso dei titoli abilitativi
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	(*)	Vedere Piano dei Servizi

S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	(*)	Vedere Piano dei Servizi
S3	attrezzature per gli animali	NO	

## 11.6. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia:

- If = pari all'esistente
- Rc = pari all'esistente
- H = pari all'esistente

Per i piani attuativi:

- If = il valore maggiore tra l'esistente e 0,80 mc/mq
- Rc = il valore maggiore tra l'esistente e 40%
- H = massimo m 6,50

Per interventi di nuova costruzione e ampliamento non subordinati a piano attuativo:

- If = 0,80 mc/mq
- Rc = 40%
- H = massimo m 6,50

Per tutti gli interventi:

- Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00
- Df = 10,00 m
- Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
- SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di mq 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare tassativamente una sola volta; il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

## 11.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione e di ristrutturazione urbanistica) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- materiali per le coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco strollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- materiali per i balconi: ringhiera in ghisa, ferro o metallo verniciati, colonnine pilastrini traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;

- materiali per i serramenti delle finestre: infissi e telai in legno o metallo verniciato e imposte in legno pieno e a persiana;
- materiali per i serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno o ferro verniciato;
- materiali per i serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi similari: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

## Art 12. Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo

### 12.1. CARATTERISTICHE

Si tratta di zone a prevalente destinazione produttiva edificate in tempi diversi e con indici e tipologie differenti. Si tratta di zone, già parzialmente utilizzate dalle industrie esistenti che hanno necessità di assestamento e miglioramento nell'utilizzo del tessuto costruito.

### 12.2. OBIETTIVI

In queste zone si persegue l'obiettivo di conservazione delle attività esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento alle nuove esigenze e alla funzionalità piena degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti.

### 12.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

### 12.4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

### 12.5. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE

R1	residenza in genere	SÌ	limitatamente alle indicazioni contenute nel presente articolo
R2	residenza ex agricola	NO	

P1	industria in genere	SÌ	
P2	artigianato in genere	SÌ	
P3	artigianato di servizio	SÌ	
P4	distribuzione e logistica	SÌ	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	SÌ	
P6	depositi a cielo aperto	SÌ	
D1	uffici e studi professionali	SÌ	limitatamente alle indicazioni contenute nel presente articolo
C1	esercizi commerciali di vicinato	NO	
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	NO	
C6	attività ricettive	NO	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	NO	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	SÌ	
C10	commercio di beni ingombranti	NO	
PU1	istruzione e formazione	NO	
PU2	istituzionali e amministrative	NO	
PU3	spazi espositivi e fieristici	NO	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	NO	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	NO	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	NO	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	NO	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità meccanizzata	NO	
V2	mobilità pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	NO	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	NO	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	NO	
A4	locali per la vendita dei prodotti	NO	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	NO	
A6	attrezzature agrituristiche	NO	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	(*)	Vedere Piano dei Servizi

S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	(*)	Vedere Piano dei Servizi
S3	attrezzature per gli animali	NO	

## 12.6. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per tutti gli interventi:

- Uf = 1,00 mq/mq di Sf
- Rc = 60%
- H = 12,00 m per gli edifici
- H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
- Dc = H/2 con un minimo di m 5
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/15 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo del 20% di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare tassativamente una sola volta; tale superficie dovrà essere organicamente integrata nel fabbricato principale.
- Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
- Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
- Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubre o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.

## 12.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo di predisporre la finitura degli elementi a contatto con l'atmosfera con materiali tradizionali quali l'intonaco civile, i mattoni a vista, la pietra locale (anche come rivestimento da applicarsi successivamente alla realizzazione della struttura); oltre a ciò, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, sarà necessario provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto da localizzare, in modo adeguato, lungo il perimetro dell'area;

- materiali per le coperture: lastre ondulate nelle tonalità del marrone, coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i serramenti delle chiusure esterne: infissi e telai in legno o metallo verniciato o materiale plastico di qualità con imposte in legno pieno, a persiana o a saracinesca;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame, lamiera verniciata o pvc di colore marrone;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi simili: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza non inferiore al 20% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

## **Art 13. Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale**

### **13.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zone a prevalente destinazione commerciale edificate in tempi diversi e con indici e tipologie differenti. Si tratta di zone, già parzialmente utilizzate dalle attività esistenti che hanno necessità di assestamento e miglioramento nell'utilizzo del tessuto costruito.

### **13.2. OBIETTIVI**

In queste zone si persegue l'obiettivo di conservazione delle attività esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento alle nuove esigenze e alla funzionalità piena degli edifici, con alcune nuove possibilità edificatorie nei lotti interclusi esistenti.

### **13.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

### **13.4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

### **13.5. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE**

R1	residenza in genere	SÌ	
----	---------------------	----	--

R2	residenza ex agricola	NO	
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	NO	
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	SÌ	limitatamente alle indicazioni contenute nel presente articolo
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	SÌ	
C6	attività ricettive	SÌ	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	SÌ	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	SÌ	
C10	commercio di beni ingombranti	SÌ	
PU1	istruzione e formazione	NO	
PU2	istituzionali e amministrative	NO	
PU3	spazi espositivi e fieristici	NO	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	NO	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	NO	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	NO	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	SÌ	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	NO	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	NO	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	NO	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	NO	
A4	locali per la vendita dei prodotti	NO	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	NO	
A6	attrezzature agrituristiche	NO	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	(*)	Vedere Piano dei

			Servizi
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	(*)	Vedere Piano dei Servizi
S3	attrezzature per gli animali	NO	

### 13.6. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per tutti gli interventi:

- If = il valore maggiore tra l'esistente e 0,80 mq/mq di Sf
- Rc = 40%
- H = 7,50 m per gli edifici
- Dc = H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 3,00
- Df = H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/40 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo del 20% di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare tassativamente una sola volta; tale superficie dovrà essere organicamente integrata nel fabbricato principale.
- Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli insediamenti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
- Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.

### 13.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- materiali per le coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco stollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- materiali per i balconi: ringhiera in ghisa, ferro o metallo verniciati, colonnine pilastrini trasversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
- materiali per i serramenti delle finestre: infissi e telai in legno o metallo verniciato e imposte in legno pieno e a persiana;

- materiali per i serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno o ferro verniciato;
- materiali per i serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi simili: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

## Art 14. Ambiti a verde privato

### 14.1. CARATTERISTICHE

Si tratta di zone per cui la destinazione prevalente è di pertinenza diretta della destinazione residenziale che si colloca nelle immediate vicinanze. Sono aree libere o a bassissima edificazione occupate dagli orti di uso domestico, dai giardini e dalle aree limitrofe alle corti e agli ambiti specificamente caratterizzati dal tessuto edificato consolidato di recupero e di completamento.

### 14.2. OBIETTIVI

In queste zone si persegue l'obiettivo della conservazione degli spazi liberi funzionali alla destinazione residenziale accessoria e di supporto alle attività con questa compatibili.

### 14.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, quando consentito, di nuova costruzione.

### 14.4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, quando consentito, di nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

### 14.5. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE

R1	residenza in genere	SÌ	solo per gli edifici esistenti
R2	residenza ex agricola	NO	
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	

P3	artigianato di servizio	SÌ	solo per gli edifici esistenti
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	SÌ	solo per gli edifici esistenti
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	solo per gli edifici esistenti
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	SÌ	solo per gli edifici esistenti
C6	attività ricettive	SÌ	solo per gli edifici esistenti
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	SÌ	solo per gli edifici esistenti
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU1	istruzione e formazione	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU2	istituzionali e amministrative	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU3	spazi espositivi e fieristici	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheeggi a raso e attrezzati	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	SÌ	solo per gli edifici esistenti
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	SÌ	solo per gli edifici esistenti
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	NO	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	NO	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	NO	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	NO	
A4	locali per la vendita dei prodotti	NO	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	NO	
A6	attrezzature agrituristiche	SÌ	solo se in possesso dei titoli abilitativi
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	(*)	Vedere Piano dei Servizi

S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	(*)	Vedere Piano dei Servizi
S3	attrezzature per gli animali	NO	

#### 14.6. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia delle destinazioni d'uso di cui alla tabella precedente:

- If = pari all'esistente
- Rc = pari all'esistente
- H = pari all'esistente

Per interventi di nuova costruzione di autorimesse pertinenziali ed accessori assimilati in possesso delle caratteristiche di esclusione dalla SLP (così come definita dalle presenti norme):

1,00 mq ogni 10 mc di costruzione principale esistente anche se ubicata in altra zona omogenea purché confinante o posta a distanza inferiore a 200 ml.

Per tutti gli interventi:

- Ds = secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 3,00
- Df = 10,00 m
- Dc = metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine secondo i criteri di cui alle norme generali
- SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di nuova costruzione o di ricostruzione
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della superficie non coperta, con un albero ogni 40 mq

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti interventi di ampliamento per un massimo di mq 30 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza esistente, da realizzare tassativamente una sola volta; il volume aggiunto dovrà essere organicamente integrato nel volume principale.

#### 14.7. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- materiali per le coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i dettagli di facciata (zoccolature, cornici, gronde, marcapiano, bancali di serramenti, ecc.): intonaco stollato, mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili). Non sono ammessi rivestimenti in piastrelle di ceramica lucida, pannelli e strutture a vista in lamiera, profilati metallici e simili, nonché qualsiasi materiale riflettente;
- materiali per i balconi: ringhiera in ghisa, ferro o metallo verniciati, colonnine pilastrini traversi in intonaco, in pietra di tradizione locale non levigata (come arenaria, ceppo, beola, serizzo, granito di Montorfano, Baveno e simili), in mattoni a vista di tipo vecchio;
- materiali per i serramenti delle finestre: infissi e telai in legno o metallo verniciato e imposte in legno pieno e a persiana;
- materiali per i serramenti delle porte esterne: battenti in legno pieno o ferro verniciato;
- materiali per i serramenti e le vetrine dei negozi: vetro, legno, metallo verniciato;

- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame e lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi simili: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

## **Art 15. Tessuto agricolo tradizionale**

### **15.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zona agricola ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinata alla generica attività agricola. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla LR n. 12/2005 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

### **15.2. OBIETTIVI**

In queste zone si persegue l'obiettivo di conservazione delle attività esistenti, con gli incrementi legati alle necessità di adeguamento alle nuove esigenze e alla funzionalità piena delle attività ivi esistenti.

### **15.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

### **15.4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme.

### **15.5. INTERVENTI AMMISSIBILI**

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR n. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali al servizio dell'agricoltura è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### 15.6. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI E OGGETTIVI

In queste aree gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammissibili a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR n. 12/2005.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del paragrafo precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6, LR n. 12/2005.

### 15.7. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE

R1	residenza in genere	NO	
R2	residenza ex agricola	SÌ	vedere articolo specifico
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	NO	
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	

P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	NO	
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	solo per la vendita dei prodotti aziendali
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	NO	
C6	attività ricettive	NO	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	NO	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	NO	
PU1	istruzione e formazione	NO	
PU2	istituzionali e amministrative	NO	
PU3	spazi espositivi e fieristici	NO	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	NO	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	NO	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	NO	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	NO	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità meccanizzata	NO	
V2	mobilità pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	SÌ	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	SÌ	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	SÌ	
A4	locali per la vendita dei prodotti	SÌ	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	SÌ	
A6	attrezzature agrituristiche	SÌ	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	(*)	Vedere Piano dei Servizi
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	(*)	Vedere Piano dei Servizi
S3	attrezzature per gli animali	SÌ	

### 15.8. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per gli interventi relativi alle abitazioni dell'imprenditore agricolo:

- If = 0,06 mc/mq di Sf su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

- If = 0,01 mc/mq di Sf per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
- If = 0,03 mc/mq di Sf sugli altri terreni agricoli.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR n. 12/2005 valgono le seguenti prescrizioni:

- Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
- Rc = 20% dell'intera superficie aziendale solo per le aziende orto-floro-vivaistiche
- Rc = 40% dell'intera superficie aziendale solo per le serre

Per tutti gli interventi:

- H = 9,50 m per gli edifici
- H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi, silos, ecc.
- Dc = H/2 con un minimo di m 5
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui alle abitazioni, alle attrezzature e alle infrastrutture sono incrementati del 20%; tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Al fine di tale computo della capacità edificatoria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

### **15.9. PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI**

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne.

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti, una sola volta, i seguenti interventi di ampliamento:

- per gli edifici destinati alla residenza un massimo di mq 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza
- per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza.

Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

### **15.10. PRESCRIZIONI PER GLI ALLEVAMENTI**

Riferimenti legislativi: TU.LL.SS. industrie insalubri di 1° classe e Reg. Ig. Tipo art. 10.

L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Le attrezzature attinenti ai nuovi allevamenti di SUINI devono essere collocate alle distanze minime specificate di seguito.

Distanza minima dai confini ml 100.

Distanza minima dalle abitazioni e da altre zone omogenee ml 200. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di ml 20.

Le attrezzature attinenti ai nuovi allevamenti di BOVINI, POLLI, CONIGLI, CAVALLI E ZOOTECNIA MINORE devono essere collocate alle distanze minime specificate di seguito.

Distanza minima dai confini ml 50.

Distanza minima dalle abitazioni e da altre zone omogenee ml 100. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di ml 20.

### 15.11. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo di predisporre la finitura degli elementi a contatto con l'atmosfera con materiali tradizionali quali l'intonaco civile, i mattoni a vista, la pietra locale (anche come rivestimento da applicarsi successivamente alla realizzazione della struttura); oltre a ciò, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, sarà necessario provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto da localizzare, in modo adeguato, lungo il perimetro dell'area;
- materiali per le coperture: lastre ondulate nelle tonalità del marrone (consentite solo per la tipologia a capannoni), coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i serramenti delle chiusure esterne: infissi e telai in legno o metallo verniciato o materiale plastico di qualità con imposte in legno pieno, a persiana o a saracinesca;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame, lamiera verniciata o pvc di colore marrone;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi similari: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture della tipologia a capannoni: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza non inferiore al 20% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

- andamento delle coperture delle altre tipologie: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

### **15.12. PRESCRIZIONI SPECIALI**

In questa zona è ammessa, anche per i non imprenditori agricoli, la costruzione di edifici di medeste dimensioni, ai fini del ricovero degli attrezzi agricoli per la manutenzione del fondo. Tali edifici, potranno essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 5.000 mq e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Sc = max 15 mq
- H = max 3,00 m

Tali costruzioni dovranno inoltre essere realizzate tassativamente con materiali tradizionali e secondo le prescrizioni puntuali di zona previo esame della locale commissione paesaggistica.

## **Art 16. Tessuto agricolo speciale**

### **16.1. CARATTERISTICHE**

Sono zone agricole ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinata alla generica attività agricola; si tratta di aree spesso limitrofe ai centri abitati e interessate da allevamenti o sedi di aziende agricole e zootecniche. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla LR n. 12/2005 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive nel rispetto delle destinazioni in atto nelle aree limitrofe.

### **16.2. GENERALITÀ**

Per tutto ciò che non viene diversamente specificato nel presente articolo valgono gli obiettivi, le modalità di attuazione e di intervento, gli interventi ammissibili, i presupposti soggettivi ed oggettivi, le destinazioni ammesse e vietate, i parametri e le prescrizioni particolari e puntuali previste per il "Tessuto agricolo tradizionale".

### **16.3. PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI**

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne.

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero sono consentiti, una sola volta, i seguenti interventi di ampliamento:

- per gli edifici destinati alla residenza un massimo di mq 100 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza
- per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture un massimo del 40% della superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza.

Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

## **Art 17. Tessuto agricolo degli edifici dismessi dall'attività agricola**

### **17.1. CARATTERISTICHE**

Non si tratta di un vero e proprio tessuto agricolo, ma più propriamente di situazioni di costruito isolate nell'ambito del tessuto agricolo genericamente inteso ed individuate puntualmente nelle tavole della disciplina delle aree del Documento di Piano. Tali edificazioni rappresentano gli elementi residuali dell'edificato che per varie ragioni non è più collegato con l'attività agricola alla data di entrata in vigore del presente PGT.

### **17.2. GENERALITÀ**

Per tutto ciò che non viene diversamente specificato nel presente articolo valgono le prescrizioni particolari e puntuali previste per il "Tessuto agricolo tradizionale".

### **17.3. PRESCRIZIONI SPECIALI**

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne. È inoltre consentito il mantenimento della destinazione d'uso in atto quando questa non ostacoli od intralci la normale attività agricola.

Per gli edifici destinati alla residenza, oltre agli interventi di manutenzione e recupero, sono consentiti, una sola volta, ampliamenti nella misura massima di mq 50 di superficie lorda di pavimento per il complesso degli edifici insistenti su ogni area di pertinenza.

## **Art 18. Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici**

### **18.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zona agricola ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinata alla generica attività agricola. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla LR n. 12/2005 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

Nell'ambito delle zone interessate dal Tessuto agricolo di consolidamento dei caratteri paesistici sono presenti:

- parte degli ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici di cui all'art. 33, comma 6 e successivi delle NTA del PTCP lungo il corso del Torrente Rivarolo e a settentrione della Frazione Casa Rocchi;
- parte degli ambiti di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi di cui all'art. 33, comma 32 e successivi delle NTA del PTCP a nord del corso del Torrente Rivarolo;

### **18.2. OBIETTIVI**

In accordo con gli indirizzi del PTCP in queste aree si persegue il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici esistenti, tramite l'orientamento dell'attività agricola e delle trasformazioni del suolo a questa afferenti incentivandone le azioni intrinseche di tutela del paesaggio.

### **18.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

### **18.4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme; potranno essere realizzate nuove costruzioni solo dove venga dimostrato con specifiche relazioni ed elaborati redatti da tecnici abilitati che dimostrino in maniera incontrovertibile l'inesistenza, ovvero l'impossibilità effettiva di riutilizzo, di edifici adatti per gli scopi richiesti nell'ambito dell'area di pertinenza interessata.

### **18.5. INTERVENTI AMMISSIBILI**

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR n. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali al servizio dell'agricoltura è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### **18.6. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI E OGGETTIVI**

In queste aree gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammissibili a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR n. 12/2005.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del paragrafo precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6, LR n. 12/2005.

### 18.7. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE

R1	residenza in genere	NO	
R2	residenza ex agricola	SÌ	vedere articolo specifico
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	NO	
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	NO	
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	solo per la vendita dei prodotti aziendali
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	NO	
C6	attività ricettive	NO	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	NO	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	NO	
PU1	istruzione e formazione	NO	
PU2	istituzionali e amministrative	NO	
PU3	spazi espositivi e fieristici	NO	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	NO	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	NO	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheeggi a raso e attrezzati	NO	

PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	NO	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	NO	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	SÌ	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	SÌ	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	SÌ	
A4	locali per la vendita dei prodotti	SÌ	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	SÌ	
A6	attrezzature agrituristiche	SÌ	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	NO	
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	NO	
S3	attrezzature per gli animali	SÌ	

### 18.8. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per gli interventi relativi alle abitazioni dell'imprenditore agricolo:

- If = 0,06 mc/mq di Sf su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- If = 0,01 mc/mq di Sf per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
- If = 0,03 mc/mq di Sf sugli altri terreni agricoli.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR n. 12/2005 valgono le seguenti prescrizioni:

- Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
- Rc = 20% dell'intera superficie aziendale solo per le aziende orto-floro-vivaistiche
- Rc = 40% dell'intera superficie aziendale solo per le serre

Per tutti gli interventi:

- H = 9,50 m per gli edifici
- H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi, silos, ecc.
- Dc = H/2 con un minimo di m 5
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

Al fine di tale computo della capacità edificatoria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

### 18.9. PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne.

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero è consentito il mantenimento della destinazione d'uso senza alcun ampliamento.

Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

#### **18.10. PRESCRIZIONI PER GLI ALLEVAMENTI**

Riferimenti legislativi: TU.LL.SS. industrie insalubri di 1° classe e Reg. Ig. Tipo art. 10.

L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Le attrezzature attinenti ai nuovi allevamenti di SUINI devono essere collocate alle distanze minime specificate di seguito.

Distanza minima dai confini ml 100.

Distanza minima dalle abitazioni e da altre zone omogenee ml 200. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di ml 20.

Le attrezzature attinenti ai nuovi allevamenti di BOVINI, POLLI, CONIGLI, CAVALLI E ZOOTECNIA MINORE devono essere collocate alle distanze minime specificate di seguito.

Distanza minima dai confini ml 50.

Distanza minima dalle abitazioni e da altre zone omogenee ml 100. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di ml 20.

#### **18.11. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI**

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo di predisporre la finitura degli elementi a contatto con l'atmosfera con materiali tradizionali quali l'intonaco civile, i mattoni a vista, la pietra locale (anche come rivestimento da applicarsi successivamente alla realizzazione della struttura); oltre a ciò, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, sarà necessario provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto da localizzare, in modo adeguato, lungo il perimetro dell'area;
- materiali per le coperture: lastre ondulate nelle tonalità del marrone (consentite solo per la tipologia a capannoni), coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i serramenti delle chiusure esterne: infissi e telai in legno o metallo verniciato o materiale plastico di qualità con imposte in legno pieno, a persiana o a saracinesca;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame, lamiera verniciata o pvc di colore marrone;

- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi similari: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture della tipologia a capannoni: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza non inferiore al 20% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.
- andamento delle coperture delle altre tipologie: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

### **18.12. PRESCRIZIONI SPECIALI**

In questa zona è ammessa, anche per i non imprenditori agricoli, la costruzione di edifici di medeste dimensioni, ai fini del ricovero degli attrezzi agricoli per la manutenzione del fondo. Tali edifici, potranno essere edificati su un lotto minimo (in corpo unico) di almeno 5.000 mq e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- Sc = max 15 mq
- H = max 3,00 m

Tali costruzioni dovranno inoltre essere realizzate tassativamente con materiali tradizionali e secondo le prescrizioni puntuali di zona previo esame della locale commissione paesaggistica.

### **18.13. DIRETTIVE PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

Per tutti gli interventi di trasformazione del territorio consentiti dal presente articolo dovrà essere sottoscritto, all'atto del rilascio del permesso di costruire, un atto formale impegno a:

- contenere le spinte alla monocultura;
- mantenere in atto e salvaguardare le presenze di filari, boscaglie etc. (biocenosi frammentarie);
- salvaguardare il reticolo idrografico principale e minore nonché i corsi d'acqua naturalizzati anche non annoverati da quest'ultimo.
- Conservare, negli interventi di miglioramento o trasformazione fondiaria i segni dell'antica organizzazione agraria, evitando sostanziali variazioni morfologiche dei terreni;

## **Art 19. Tessuto agricolo di particolare interesse paesistico-ambientale**

### **19.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zona agricola ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinata alla generica attività agricola. Valgono in particolare le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla LR n. 12/2005 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

Nell'ambito delle zone interessate dal Tessuto agricolo di particolare interesse paesistico-ambientale sono presenti:

- la maggior parte dei popolamenti arborei e arbustivi di cui all'art. 32, comma 40 e successivi delle NTA del PTCP come definiti dall'art. 3, LR 80/1989 nonché dall'art. 142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/2004 collocati nella parte meridionale del Comune, nella zona della Frazione Bregni e a nord-est di Casa Lazzati;
- una parte degli ambiti di consolidamento dei caratteri naturalistici di cui all'art. 33, comma 6 e successivi delle NTA del PTCP a sud del Torrente Rivarolo e coincidenti con i boschi a sud-ovest del Capoluogo nonché col quadrante nord orientale della Frazione Casamatti;
- una parte degli ambiti di particolare interesse paesistico (paesaggi tipici) di cui all'art. 33, comma 26 e successivi delle NTA del PTCP collocati nell'area compresa tra Casa Burroni e Pozzallo e a occidente di Casamatti;
- la gran parte degli ambiti ad elevato contenuto naturalistico di cui all'art. 34, comma 10 e successivi delle NTA del PTCP coincidenti con le boscaglie a sud-est e a sud-ovest del territorio comunale;

## **19.2. OBIETTIVI**

In accordo con gli indirizzi del PTCP e delle normative vigenti in materia di tutela ambientale in queste aree si persegue la tutela dei popolamenti arborei e arbustivi laddove presenti; il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici esistenti, tramite l'orientamento dell'attività agricola e delle trasformazioni del suolo a questa afferenti incentivandone le azioni intrinseche di tutela del paesaggio; la tutela dei paesaggi attraverso il recupero delle colture dismesse; la valorizzazione dell'ambiente attraverso forme di turismo sostenibile; la conservazione degli equilibri ecologici favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso.

## **19.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

## **19.4. MODALITÀ DI INTERVENTO**

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme; potranno essere realizzate nuove costruzioni solo dove venga dimostrato con specifiche relazioni ed elaborati redatti da tecnici abilitati che dimostrino in maniera incontrovertibile l'inesistenza, ovvero l'impossibilità effettiva di riutilizzo, di edifici adatti per gli scopi richiesti nell'ambito dell'area di pertinenza interessata.

## **19.5. INTERVENTI AMMISSIBILI**

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR n. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali al servizio dell'agricoltura è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

## 19.6. PRESUPPOSTI SOGGETTIVI E OGGETTIVI

In queste aree gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammissibili a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agro-meccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR n. 12/2005.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del paragrafo precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6, LR n. 12/2005.

## 19.7. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE

R1	residenza in genere	NO	
R2	residenza ex agricola	SÌ	vedere articolo specifico
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	NO	
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	NO	
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	solo per la vendita dei prodotti aziendali

C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	NO	
C6	attività ricettive	NO	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	NO	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	NO	
PU1	istruzione e formazione	NO	
PU2	istituzionali e amministrative	NO	
PU3	spazi espositivi e fieristici	NO	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	NO	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	
PU7	attrezzature religiose	NO	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	NO	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	NO	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	NO	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	SÌ	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	SÌ	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	SÌ	
A4	locali per la vendita dei prodotti	SÌ	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	SÌ	
A6	attrezzature agrituristiche	SÌ	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	NO	
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	NO	
S3	attrezzature per gli animali	SÌ	

### 19.8. PARAMETRI ED INDICI DA UTILIZZARE NELLA ZONA

Per gli interventi relativi alle abitazioni dell'imprenditore agricolo:

- If = 0,06 mc/mq di Sf su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- If = 0,01 mc/mq di Sf per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente
- If = 0,03 mc/mq di Sf sugli altri terreni agricoli.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la

conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR n. 12/2005 valgono le seguenti prescrizioni:

- Rc = 10% dell'intera superficie aziendale
- Rc = 20% dell'intera superficie aziendale solo per le aziende orto-floro-vivaistiche
- Rc = 40% dell'intera superficie aziendale solo per le serre

Per tutti gli interventi:

- H = 6,50 m per gli edifici
- H = 10,00 m per torri di lavorazione, serbatoi, silos, ecc.
- Dc = H/2 con un minimo di m 5
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento

Al fine di tale computo della capacità edificatoria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

### **19.9. PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI**

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne.

Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni consentite ma difformi rispetto agli indici e parametri di zona, oltre agli interventi di manutenzione e recupero è consentito il mantenimento della destinazione d'uso senza alcun ampliamento.

Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

### **19.10. PRESCRIZIONI PER GLI ALLEVAMENTI**

Riferimenti legislativi: TU.LL.SS. industrie insalubri di 1° classe e Reg. Ig. Tipo art. 10.

L'insediamento di fabbricati ed impianti per allevamenti di animali dovrà essere sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche anche di tipo agronomico, atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o comunque prescritti dall'ufficiale sanitario. Per i nuovi impianti zootecnici e per l'ampliamento di quelli esistenti, la superficie colturale dell'azienda deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.

Le attrezzature attinenti ai nuovi allevamenti di SUINI devono essere collocate alle distanze minime specificate di seguito.

Distanza minima dai confini ml 100.

Distanza minima dalle abitazioni e da altre zone omogenee ml 200. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di ml 20.

Le attrezzature attinenti ai nuovi allevamenti di BOVINI, POLLI, CONIGLI, CAVALLI E ZOOTECNIA MINORE devono essere collocate alle distanze minime specificate di seguito.

Distanza minima dai confini ml 50.

Distanza minima dalle abitazioni e da altre zone omogenee ml 100. Tale distanza non è prescritta per gli edifici della medesima proprietà di intervento per i quali tuttavia, e solo per quelli ad utilizzo abitativo, è richiesta una distanza minima di ml 20.

### 19.11. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di rinnovo e sostitutivi (ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione) e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo di predisporre la finitura degli elementi a contatto con l'atmosfera con materiali tradizionali quali l'intonaco civile, i mattoni a vista, la pietra locale (anche come rivestimento da applicarsi successivamente alla realizzazione della struttura); oltre a ciò, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, sarà necessario provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto da localizzare, in modo adeguato, lungo il perimetro dell'area;
- materiali per le coperture: lastre ondulate nelle tonalità del marrone (consentite solo per la tipologia a capannoni), coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i serramenti delle chiusure esterne: infissi e telai in legno o metallo verniciato o materiale plastico di qualità con imposte in legno pieno, a persiana o a saracinesca;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame, lamiera verniciata o pvc di colore marrone;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in zoccolo di muratura di mattoni pieni e in pietra locale, intonacati e/o a vista, con o senza inferriate, in legno o metallo. Sono tassativamente vietate le recinzioni in blocchi di cemento o altri manufatti di cemento prefabbricati non intonacati;
- muri di sostegno ed elementi similari: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata o anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;
- andamento delle coperture della tipologia a capannoni: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza non inferiore al 20% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.
- andamento delle coperture delle altre tipologie: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45% restando ammesse soluzioni progettuali alternative se ben inserite nel contesto ambientale.

### 19.12. DIRETTIVE PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Per tutti gli interventi di trasformazione del territorio consentiti dal presente articolo dovrà essere sottoscritto, all'atto del rilascio del permesso di costruire, un atto formale impegno a:

- contenere le spinte alla monocultura incentivando le forme di produzione agricola tradizionale;
- mantenere in atto e salvaguardare le presenze di filari, boscaglie etc. (biocenosi frammentarie);

- salvaguardare il reticolo idrografico principale e minore nonché i corsi d'acqua naturalizzati anche non annoverati da quest'ultimo;
- conservare gli elementi tipici presenti quali percorsi interpoderali, terrazzamenti, impianti agricoli tradizionali etc..

In questi ambiti, anche all'esterno delle aree soggette a vincolo paesistico, si dovranno estendere i criteri progettuali di cui alla DGR 30194 del 25.07.1997; le opere infrastrutturali e le altre opere pubbliche (compresi gli interventi di risanamento idrogeologico) dovranno inoltre attenersi alle indicazioni del "Manuale di ingegneria naturalistica" di cui alla DGR 50989 del 04.04.1994.

## **Art 20. Tessuto agricolo di elevato contenuto naturalistico**

### **20.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di zona agricola ai sensi del D.I. 2.4.1968, n. 1444, destinata alla generica attività agricola sottoposta tuttavia a rigorosa salvaguardia; essa è di fatto inedificabile per qualsiasi scopo.

Valgono in particolare, laddove applicabili, le prescrizioni, i criteri e le modalità di cui alla LR n. 12/2005 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive compatibilmente con l'elevato contenuto naturalistico della zona.

Nell'ambito delle zone interessate dal Tessuto agricolo di elevato contenuto naturalistico sono presenti:

- alcuni popolamenti arborei e arbustivi di cui all'art. 32, comma 40 e successivi delle NTA del PTCP come definiti dall'art. 3, LR 80/1989 nonché dall'art. 142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/2004 collocati lungo il corso del Torrente Tidone e a sud del Capoluogo;
- la gran parte degli ambiti di riqualificazione e ricomposizione della trama naturalistica di cui all'art. 33, comma 17 e successivi delle NTA del PTCP collocati lungo il corso settentrionale del Torrente Tidone;
- la gran parte degli ambiti di particolare interesse paesistico (paesaggi tipici) di cui all'art. 33, comma 26 e successivi delle NTA del PTCP collocati lungo il corso meridionale del Torrente Tidone;
- una parte degli ambiti ad elevato contenuto naturalistico di cui all'art. 34, comma 10 e successivi delle NTA del PTCP che si trovano in sponda destra del Torrente Tidone, lungo la parte mediana del corso;

Le prescrizioni del presente articolo riguardano comunque, anche laddove non fossero riscontrati sulla cartografia e/o in presenza di interpretazioni contrastanti:

- tutti i corpi idrici naturali e naturalizzati di cui all'art. 32, comma 6 e successivi delle NTA del PTCP;
- gli ambiti di particolare interesse ambientale di cui alla DGR 3859/1985 (territori sopra i 1200 m s.l.m.) nonché all'art. 142, comma 1, lettera d), D.Lgs. 42/2004;
- i corridoi ecologici di cui all'art. 33, comma 22 e successivi delle NTA del PTCP;

### **20.2. OBIETTIVI**

In accordo con gli indirizzi del PTCP e delle normative vigenti in materia di tutela ambientale in queste aree si persegue la tutela dei popolamenti arborei e arbustivi laddove presenti; il consolidamento dei caratteri naturalistici e paesistici esistenti, tramite l'orientamento dell'attività agricola e delle trasformazioni del suolo a questa afferenti incentivandone le azioni intrinseche di tutela del paesaggio; la tutela dei paesaggi attraverso il recupero delle colture dismesse; la conservazione degli equilibri ecologici favorendo l'evoluzione dei dinamismi naturali in corso.

### 20.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le previsioni si attuano generalmente con modalità diretta per le sole categorie di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

### 20.4. MODALITÀ DI INTERVENTO

Nella zona sono ammesse le categorie di intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definite dall'articolo specifico delle presenti norme; non potranno in ogni caso essere realizzate nuove costruzioni.

### 20.5. INTERVENTI AMMISSIBILI

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere di modificazione del suolo agrario realizzate in funzione della normale conduzione dei fondi.

### 20.6. DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE

R1	residenza in genere	NO	
R2	residenza ex agricola	SÌ	vedere articolo specifico
P1	industria in genere	NO	
P2	artigianato in genere	NO	
P3	artigianato di servizio	NO	
P4	distribuzione e logistica	NO	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	NO	
P6	depositi a cielo aperto	NO	
D1	uffici e studi professionali	NO	
C1	esercizi commerciali di vicinato	SÌ	solo se esistenti e unicamente per la vendita dei prodotti aziendali
C2	medie strutture di vendita	NO	
C3	grandi strutture di vendita	NO	
C4	centri commerciali	NO	
C5	pubblici esercizi	NO	
C6	attività ricettive	NO	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	NO	
C8	attrezzature per il campeggio	NO	
C9	commercio all'ingrosso	NO	
C10	commercio di beni ingombranti	NO	
PU1	istruzione e formazione	NO	
PU2	istituzionali e amministrative	NO	
PU3	spazi espositivi e fieristici	NO	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	NO	
PU6	attrezzature cimiteriali	NO	

PU7	attrezzature religiose	NO	
PU8	attrezzature per il verde	NO	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	NO	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	NO	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	NO	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	NO	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	NO	
V1	attrezzature per la mobilita' meccanizzata	NO	
V2	mobilita' pedonale e ciclo-pedonale	NO	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	SÌ	solo se esistenti
A2	strutture per la conduzione dei fondi	SÌ	solo se esistenti
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	SÌ	solo se esistenti
A4	locali per la vendita dei prodotti	SÌ	solo se esistenti
A5	serre e locali di coltivazione protetti	NO	
A6	attrezzature agrituristiche	NO	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	NO	
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	NO	
S3	attrezzature per gli animali	NO	

## 20.7. PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

Sono sempre consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché le modifiche interne.

Per tutti gli edifici esistenti, sia conformi che difformi rispetto alle destinazioni consentite, oltre agli interventi di manutenzione e recupero, è consentito il solo mantenimento della destinazione d'uso corrente senza alcun ampliamento. Questa limitazione vale anche per le esistenze ricomprese nel Tessuto agricolo degli edifici dismessi dall'attività agricola.

Per tali interventi è possibile inoltrare al comune la denuncia di inizio attività.

## 20.8. PRESCRIZIONI PARTICOLARI E PUNTUALI

Per tutti gli interventi di recupero e tranne che per quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi, si prescrivono i materiali e le tipologie indicati ai punti seguenti:

- materiali per le coperture: coppo o tegola a canale (portoghese, olandese e simile) in laterizio;
- materiali per i rivestimenti esterni: mattone vecchio a vista anche sabbiato, pietra locale e intonaco civile;
- materiali per i serramenti delle chiusure esterne: infissi e telai in legno o metallo verniciato con imposte in legno pieno o a persiana;
- materiali per i canali di gronda, i pluviali e le copertine: rame, lamiera verniciata;
- tinteggiature degli intonaci: materiali non eccessivamente coprenti, quali la pittura a fresco, al quarzo e simili; sono esclusi gli intonaci murali di tipo plastico;
- colori degli intonaci: solo i colori nella gamma delle terre chiare;
- recinzioni: le recinzioni possono essere eseguite esclusivamente in rete metallica e paletti di colore verde;
- muri di sostegno ed elementi similari: possono essere realizzati in pietra locale ovvero in muratura piena intonacata; eccezionalmente, quando ne venga dimostrata ed accertata la

necessità, anche in cemento purché debitamente adeguati all'ambiente tramite piante rampicanti, arbusti ed opere naturali in genere;

- andamento delle coperture: le coperture a falde inclinate di norma dovranno possedere pendenza compresa tra il 30 e il 45%.

## **20.9. DIRETTIVE PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

Per tutti gli interventi di trasformazione del territorio consentiti dal presente articolo dovrà essere sottoscritto, all'atto del rilascio del permesso di costruire, un atto formale di impegno a:

- contenere le spinte alla monocultura incentivando le forme di produzione agricola tradizionale;
- mantenere in atto e salvaguardare le presenze di filari, boscaglie etc. (biocenosi frammentarie);
- salvaguardare il reticolo idrografico principale e minore nonché i corsi d'acqua naturalizzati anche non annoverati da quest'ultimo;
- conservare gli elementi tipici presenti quali percorsi interpoderali, terrazzamenti, impianti agricoli tradizionali etc..

In questi ambiti, anche all'esterno delle aree soggette a vincolo paesistico, si dovranno estendere i criteri progettuali di cui alla DGR 30194 del 25.07.1997; le opere infrastrutturali e le altre opere pubbliche (compresi gli interventi di risanamento idrogeologico) dovranno inoltre attenersi alle indicazioni del "Manuale di ingegneria naturalistica" di cui alla DGR 50989 del 04.04.1994.

## **Art 21. Parco Locale di Interesse Sovracomunale di Pietra Corva**

### **21.1. CARATTERISTICHE**

Si tratta di un'area già individuata dal PTCP come emergenza naturalistica di grande interesse ecologico-ambientale nell'ambito della quale ha sede da decenni il "Giardino Alpino di Pietra Corva". La zona è soggetta a particolare salvaguardia naturalistica con lo scopo di istituire il "PLIS di Pietra Corva". Si tratta di un'area ad elevata naturalità ai sensi dell'art. 34, comma 1 e successivi delle NTA del PTCP.

### **21.2. OBIETTIVI**

In accordo con le prescrizioni del PTCP e delle normative vigenti in materia di tutela ambientale in queste aree si persegue la tutela assoluta delle emergenze naturali e paesaggistiche e degli equilibri ecologici nonché la valorizzazione per scopi didattici e scientifici. Non potranno pertanto essere ammessi interventi modificativi che contrastino con questi obiettivi.

### **21.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Le previsioni si attuano mediante Piano Particolareggiato, che avrà come obiettivo principale la salvaguardia e la tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole, quando esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche legate all'ambiente.

In attesa dell'approvazione del Piano Particolareggiato è vietato:

- qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici);
- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione l'attività di mantenimento delle colture agricole, ove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma,

compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano miglioramento dell'assetto idrogeologico:

- gli interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti e con le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- l'abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;
- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- i depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo.

#### **21.4. CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato dovrà definire:

- i criteri per il mantenimento e/o il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;
- gli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;
- i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
- il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dal Piano stesso;
- gli interventi per la salvaguardia degli specchi e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;
- il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque secondo le indicazioni del piano particolareggiato;
- le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative e culturali di minima, compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);
- le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;
- le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.

### **Art 22. Fasce di rispetto, limiti di edificabilità, arretramenti**

#### **22.1. LIMITE DELLA FASCIA DI ARRETRAMENTO STRADALE**

Si tratta di un limite esterno e laterale alle strade che definisce un'area destinata alla protezione della rete viabilistica principale, esistente e di progetto, definita ai sensi del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dall'articolo 26 del D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni. Le aree definite da tale limite sono inedificabili ma possiedono la capacità volumetrica o di superficie lorda di pavimento degli ambiti di appartenenza concorrendo, nel qual caso, alla determinazione della edificabilità delle zone contermini.

Per gli edifici esistenti nell'ambito di tale limite sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

All'interno dei settori delimitati dal limite di arretramento sono ammessi i seguenti interventi, se realizzati direttamente dall'ente che ha competenza sulla strada o comunque con il suo parere favorevole:

- la realizzazione di nuove strade e svincoli e l'ampliamento di quelle esistenti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, etc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- la realizzazione di stazioni di servizio e di rifornimento carburante (dove consentito dal Piano dei Servizi);
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni;

Sono inoltre fatte salve, indipendentemente dall'individuazione grafica sulle Tavole di disciplina delle aree del Piano delle Regole tutte le disposizioni dettate dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **22.2. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Si tratta della zona destinata alle attrezzature cimiteriali e delle relative fasce di rispetto definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. In questa zona 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. Saranno ammesse 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.

#### **22.3. FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI – CABINE ELETTRICHE**

Si tratta della fascia di rispetto relativa alla zona di influenza degli elettrodotti disciplinata dal DPCM 08.07.2003 nonché dalla L. 23/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono fatte salve, indipendentemente dall'individuazione grafica sulle Tavole di disciplina delle aree del Piano delle Regole tutte le disposizioni dettate dal DPCM 08.07.2003 nonché dalla L. 23/2001 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione dell'elettricità non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione, anche se la loro altezza supera i limiti di ciascuna zona. Le cabine possono inoltre essere costruite entro le aree di rispetto stradale.

#### **22.4. FASCIA DI RISPETTO DEL DEPURATORE**

Si tratta della fascia di rispetto relativa alla zona destinata alle attrezzature tecnologiche comunali (impianti ed edifici) per la depurazione delle acque reflue in conformità all'Allegato 4 della Delibera del Comitato dei Ministri del 04.02.1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

In questa fascia 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.

Le aree definite da tale fascia sono inedificabili ma possiedono la capacità volumetrica o di superficie lorda di pavimento degli ambiti di appartenenza concorrendo, nel qual caso, alla determinazione della edificabilità delle zone contermini.

## **22.5. FASCIA DI PROTEZIONE DEI POZZI DI CAPTAZIONE ACQUA PER USO IDROPOTABILE**

Si tratta delle fasce di protezione relative agli impianti di captazione idrica destinata al consumo umano in ottemperanza ai dettami dell'art. 5, D.Lgs. 18.08.200, n. 258.

Nell'ambito della fascia di tutela assoluta (con raggio 10 ml) sono ammesse esclusivamente opere di captazione o presa ed infrastrutture di servizio; tale zona deve essere adeguatamente protetta.

Nell'ambito della zona di rispetto (costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed estesa per un raggio di 200 ml da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata) sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- 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 proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura 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 qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

## **22.6. AREALI DI RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Si tratta di aree così individuate dal PTCP e dove si suppone la potenziale presenza di reperti, materiali e o esistenze testimoniali di interesse archeologico.

All'interno di tali areali è consentito il normale utilizzo previsto dalle norme specifiche di ogni ambito urbanistico interessato, tuttavia le sole operazioni che comportino scavi o rimozioni di materiali costituenti il suolo per un profondità superiore ai 50 cm dovranno essere segnalate alla Soprintendenza Archeologica con un margine di anticipo non inferiore a 30 giorni rispetto alla data di inizio delle operazioni medesime.

## **Art 23. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Si tratta degli ambiti così definiti dall'art. 10bis, LR 12/2005 che per motivi oggettivi non sono soggetti a trasformazione urbanistica. Il Piano delle Regole annovera in tali settori i seguenti ambiti regolati da normativa propria:

- il Tessuto agricolo di elevato contenuto naturalistico;
- le zone comprese all'interno della classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni) della fattibilità geologica, idrogeologica e sismica,

Per tali ambiti, non soggetti a trasformazione urbanistica, sono comunque consentite le operazioni e le trasformazioni previste dalla normativa delle singole zone con specifico riferimento agli edifici esistenti; sono comunque ammessi, previa valutazione di possibili alternative, gli interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.