



Titolo

**NORME DI PIANO - COMPARATIVO**

Tavola: PDR 01

**ADOZIONE PGT (Del. C.C. 82 del 20/12/2012)**

DOCUMENTO DI PIANO  
Prof. Arch. Angelo Bugatti  
Prof. Arch. Riccardo Dell'Osso  
Dott. Andrea Membretti

PIANO DELLE REGOLE  
arch. Giorgio De Wolf  
arch. Claudio Scillieri

PIANO DEI SERVIZI  
Servizio Urbanistica  
arch. Massimo Stevenazzi  
arch. Sergio Landoni  
arch. Monica Elena Alberti

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano - responsabili scientifici: Prof. Arch. Federico Oliva, Prof. Arch. Paolo Galuzzi con Arch. Alessandro Baglioni, Arch. Antonella Dell'Orto

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
Prof. Arch. Angelo Bugatti  
Prof. Ing. Roberto De Lotto

AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO  
Studio Idrogeotecnico Associato  
dott. Geol. Efrem Ghezzi  
dott. Geol. Pietro Breviglieri  
dott. Ing. Giovanna Sguera

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO  
Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche  
con Studio Idrogeotecnico Associato

**APPROVAZIONE PGT (Del. C.C. 27 del 15/06/2013)**

COORDINAMENTO: Politecnico di Milano  
Arch. Federico Oliva, Arch. Paolo Galuzzi  
Arch. Alessandro Baglioni, Arch. Antonella Dell'Orto

Arch. Massimo Stevenazzi  
Arch. Sergio Landoni  
Arch. Monica Elena Alberti

Arch. Claudio Scillieri  
Arch. Giorgio De Wolf

Studio Idrogeotecnico Associato Ghezzi – Breviglieri – Sguera

VAS Prof. Ing. Roberto De Lotto

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 12/05 E S.M.I.**

REDAZIONE A CURA DEL  
Settore Ambiente, Urbanistica e Lavori Pubblici - Servizio Urbanistica - arch. Sergio Landoni - arch. Monica Elena Alberti

il Dirigente del Settore  
Ambiente, Urbanistica e Lavori Pubblici  
Arch. Massimo Stevenazzi

l'Assessore  
all'Urbanistica  
Lucia Castelli

il Sindaco  
Alessandro Fagioli



**CITTÀ DI SARONNO**

PROVINCIA DI VARESE

**APPROVAZIONE DEL. C.C. ....**

(Adozione Del. C.C. ....)



## **Indice**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>78</b>
<b>ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO</b>	<b>78</b>
<b>ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>89</b>
<b>ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE</b>	<b>910</b>
<b>ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE</b>	<b>10</b>
<b>ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI</b>	<b>1413</b>
<b>ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ</b>	<b>1413</b>
<b>ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA</b>	<b>1514</b>
<b>ART. 8 - ALLINEAMENTI</b>	<b>1614</b>
<b>ART. 9 - STRADE DA RIQUALIFICARE E SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI</b>	<b>1715</b>
<b>ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>1715</b>
<b>ART. 11 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI</b>	<b>1816</b>
<b>ART. 12 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI</b>	<b>1916</b>
<b>ART. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME</b>	<b>2017</b>
<b>ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE</b>	<b>2017</b>
<b>ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA</b>	<b>2118</b>

**TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO** **22~~19~~**

**ART. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO** **22~~19~~**

**ART. 17 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO** **23~~19~~**

**ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE** **23~~20~~**

**ART. 19 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA** **24~~20~~**

**ART. 20 - RECINZIONI** **24~~21~~**

**ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA** **25~~21~~**

**TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO SOGGETTO A PARTICOLARE NORMATIVA** **26~~23~~**

**CAPO I - disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione e di origine rurale** **26~~23~~**

**ART. 22 - APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME** **26 ~~26~~2**

**ART. 23 - MODALITÀ DI INTERVENTO** **26~~26~~**

**ART. 24 - INTERVENTI MINORI** **27~~24~~**

**ART. 25 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI** **28~~25~~**

**ART. 26 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI** **28~~26~~**

**ART. 27 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI** **32~~28~~**

**CAPO II - disciplina urbanistica-edilizia negli ambiti di prima espansione storica** **33~~30~~**

**ART. 28 - MODALITÀ DI INTERVENTO** **33~~30~~**

<b>CAPO III - disciplina urbanistica-edilizia dei tessuti urbani che caratterizzano il paesaggio</b>	<b>33<del>30</del></b>
<b>ART. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>33<del>30</del></b>
<b>CAPO IV - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzioni non residenziali</b>	<b>34<del>31</del></b>
<b>ART. 30 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE E MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI</b>	<b>34<del>31</del></b>
<b>ART. 31 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE (<i>ELIMINATO</i>)</b>	<b>34<del>31</del></b>
<b>CAPO V - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree in prossimità del torrente Lura</b>	<b>35<del>32</del></b>
<b>ART.32 - MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>35<del>32</del></b>
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>36<del>33</del></b>
<b>CAPO I - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree destinate alle attività agricole</b>	<b>36<del>33</del></b>
<b>ART. 33 - MODALITÀ DI INTERVENTO</b>	<b>36<del>33</del></b>
<b>ART. 34 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE</b>	<b>36<del>33</del></b>
<b>CAPO II - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree agricole di particolare protezione e salvaguardia ambientale</b>	<b>37<del>34</del></b>
<b>ART. 35 - MODALITÀ DI INTERVENTO</b>	<b>37<del>34</del></b>
<b>ART. 36 - EDIFICI ESISTENTI</b>	<b>38<del>35</del></b>
<b>TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE</b>	<b>39<del>36</del></b>
<b>ART. 37 - AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>39<del>36</del></b>
<b>ART. 38 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI</b>	<b>39<del>36</del></b>

**ART. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E DI ORIGINE RURALE** **40~~36~~**

**ART. 40 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI** **40~~37~~**

**ART. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA** **41~~38~~**

**ART. 42 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI** **42~~38~~**

**ART. 43 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI** **42~~39~~**

**ART. 44 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE** **42~~39~~**

**ART. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE** **43~~39~~**

**ART. 46 - NORME PER L'ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' AGROTURISTICA** **43~~39~~**

**ART. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA** **43~~40~~**

**ART. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E DI STAZIONE DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI** **44~~40~~**

**TITOLO VI - NORME PARTICOLARI E FINALI** **45~~42~~**

**ART. 49 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI** **45~~42~~**

**ART. 50 FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO** **45~~42~~**

**ART. 51 RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI** **45~~42~~**

**ART. 52 EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)** **4643**

**ART. 53 NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG** **4643**

**ART. 54 MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME** **4643**

# TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T., **definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, individua le aree destinate all'agricoltura** e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti **ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.**
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle Norme del Piano dei Servizi e alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
5. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, **dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 ~~dall'art. 27 della L.R. 12/05~~, qui integralmente recepito unitamente al D. Lgs. 222/2016, anche ai fini della qualificazione degli interventi e del correlativo regime.**
6. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:
  - 6.1. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati compreso il permesso di costruire convenzionato; **segnalazioni e comunicazioni**);
  - 6.2. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA Piani Attuativi Comunali (costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale) e altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
7. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio o per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
8. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegate alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse.
9. Ai sensi della D.G.R. n. VII/11045 e degli art. 35 - 39 del Piano Paesaggistico Regionale, per tutto il territorio comunale - ad eccezione degli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica (per i quali valgono le procedure dettate dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) - è obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti ad una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla soprarichiamata deliberazione regionale. La tav. DdP 05 del presente PGT individua la classificazione paesistica a cui far riferimento per la determinazione della classe di sensibilità del sito.

10. Per tutti gli ambiti di trasformazione modalità di intervento e criteri urbanistico-edilizi ad essi applicabili sono desumibili dalle schede di approfondimento del Documento di Piano, fatta salva ogni ulteriore precisazione dettata dal Piano dei Servizi per quanto relativo al reperimento ed alla realizzazione di spazi pubblici e/o attrezzature di interesse generale. L'esatta determinazione del perimetro del singolo ambito di trasformazione è definita in seno alla proposta di piano attuativo, in base alle risultanze catastali e/o all'esatta estensione delle proprietà interessate; le precisazioni grafiche marginali e non sostanziali in tal caso non comporteranno variante agli atti costituenti il P.G.T. Le porzioni territoriali così escluse dall'ambito di trasformazione saranno riconsiderate automaticamente nel tessuto urbano consolidato assumendone la relativa disciplina.
11. Per le aree destinate al reperimento ed alla realizzazione di spazi pubblici e/o attrezzature di interesse generale, le tavole del Piano dei Servizi individuano ulteriori indicazioni e prescrizioni relative alla loro attuazione.

## **ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia, previa adeguata formalizzazione.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:
  - A) DOCUMENTO DI PIANO
    - *DdP 04 – Individuazione dei vincoli*
    - *DdP 05 – Sensibilità paesaggistica*
  - B) PIANO DEI SERVIZI
    - *PdS\_02 - Norme di attuazione*
    - *PdS\_04 - Sistema dei servizi esistente (generale), scala 1: 5.000*
    - *PdS\_05 - Sistema dei servizi esistente per nuclei identitari (tavole in scala 2.000)*
    - *PdS\_06 - Progetto di Piano (generale), scala 1: 5.000*
    - *PdS\_07 - Progetto di Piano (tavole in scala 2.000)*
    - *PdS\_08 – Progetto sistema infrastrutturale per la mobilità (generale), tavola in scala 1: 5.000*
    - *PdS\_09 – Progetto sistema infrastrutturale per la mobilità (tavole in scala 2.000)*

- C) PIANO DELLE REGOLE
- *PdR\_02. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI*
  - *PdR\_03 INDIVIDUAZIONE DEI BENI MONUMENTALI E DEGLI EDIFICI CHE CARATTERIZZANO L'ESISTENTE*
- D) PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO DEL TERRITORIO
- *PGT - PUGSS-03 ANALISI DELLE CRITICITÀ DEGLI ASSI VIARI - VALUTAZIONE COMPLESSIVA GEOLOGICA SCALA 1:5000*
- E) AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- *TAVOLE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA*

## ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1. **ST<sub>t</sub>** = **Superficie territoriale. (mq)** = Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  
Tutta l'area del Piano Attuativo sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It). Essa comprende:
  1. le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete
  2. le aree già eventualmente cedute gratuitamente, o in corso di cessione, all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete
  3. le eventuali fasce di rispetto.
2. **SFS<sub>f</sub>** = **Superficie fondiaria. (mq)** = Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.  
del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.)-
3. **SCOPS<sub>e</sub>** = **Superficie coperta. (mq)** = Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,5 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.  
Proiezione dei profili esterni delle parti edificate al di sopra della linea naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti (bow window, balconi, ecc.) fino ad un massimo di ml. 2,00 di sporto. Qualora gli aggetti eccedano tale misura, la superficie coperta si computa detraendo comunque la fascia di ml. 2,00. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i volumi completamente interrati anche se esterni al perimetro del fabbricato soprastante.

4. **IT#** = Indice di edificabilità territoriale. (mq/mq) = **Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.**  
Rapporto tra superficie lorda di pavimento di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie territoriale (St).
5. **IF#** = Indice di edificabilità fondiaria. (mq/mq) = **Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.**  
Rapporto tra la superficie lorda di pavimento di un fabbricato (Slp) di cui al successivo Art. 4 e la superficie fondiaria (Sf).
6. **ICRe** = **Indice di copertura = Rapporto massimo di copertura. (%) = Rapporto misurato in percentuale** tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
7. **CU = Carico Urbanistico** (mq/mq) = **Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.** Costituiscono variazioni del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
8. **DT = Dotazioni Territoriali** = Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista per legge o dal piano.
9. **QZ = Quota Zero:** è costituita dalla quota media del marciapiede lungo il fronte d'ingresso principale o, in assenza, dei colmi stradali e rappresenta il riferimento ai fini della verifica di SC e Altezza massima (H Max).

## ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE

1. **SlpSL = Superficie lorda di pavimento** (mq).  
Somma delle superfici di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.  
~~E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili o agibili, siano essi anche di sottotetto, anche interrati, nonché dei soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti.~~  
Sono escluse dal computo della Slp.:
  - a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, balcone, terrazzo e cavedio e in forma di loggia coperta e chiusa su tre lati con una profondità non superiore a m. 2,50, in caso di profondità superiori viene inclusa nel computo l'intera estensione della loggia; a migliore precisazione, sono escluse dal computo pure le logge chiuse su due lati o parzialmente chiuse anche su un terzo lato, quando questo abbia lunghezza inferiore a m. 2,50, qualunque sia la loro profondità.
  - b) le superfici dei vani scala e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento comuni a più unità immobiliari, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti;
  - c) le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture realizzati in sottosuolo o al piano seminterrato sottostante edificazione fuori terra; le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture realizzati in soprassuolo, solo se pertinenti a edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, di altezza non superiore a m. 2,50 fuori terra e nel limite di mq. 1 ogni mc. 10, al lordo degli spazi di accesso e di manovra;
  - d) unicamente per i volumi a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, ubicate a piano terra, nonché i locali destinati a utilizzi condominiali ubicati al pia-

~~no terra o nel sottotetto; le superfici relative a depositi attrezzi e serre ubicate a piano terra, anche separatamente dal corpo principale, con altezza massima fuori terra non superiore a m. 2,50;~~

~~e) le superfici relative ai volumi tecnici, ai cavedi impiantistici, ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso;~~

~~f) le superfici dei piani sottotetto che non hanno altezza media ponderale (calcolata escludendo dal computo le superfici con altezza inferiore a m. 1,50) superiore a m. 2,39, indipendentemente dalle eventuali suddivisioni interne, che sono pertinentenziali alle unità sottostanti e da esse non frazionabili in unità autonomamente identificate;~~

~~g) le superfici dei piani sottotetto frazionati in superfici accessorie pertinentenziali agli alloggi sottostanti, che non hanno requisiti di abitabilità ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia, che non hanno altezza media superiore a m. 2,39 e rapporti sia aeranti che illuminanti superiori a 1/15, verificati sull'intera superficie calpestabile;~~

~~h) Superfici dei piani interrati e seminterrati con intradesso di copertura ad altezza non superiore a m. 1,20, ad eccezione di quelle adibite a laboratori, uffici, magazzini, nonché sale di riunione e locali agibili ai sensi delle vigenti normative in materia di igiene edilizia con permanenza, anche discontinua, di persone, se non a caratteristica condominiale.~~

#### **1bis SA =Superficie accessoria**

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

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti di altezza (media ponderale pari o superiore a m. 2,40) richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- g) spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i) i volumi tecnici
- l) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

#### **1ter SU =Superficie utile**

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

1quater **SC =Superficie complessiva**

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

1quinquies le definizioni di cui sopra (SA, SU, SC) si intendono strumentali anche ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione.

**2. H = Altezza**

~~E' la distanza intercorrente tra la quota media del marciapiede esistente o, in assenza, del colmo stradale, e la quota relativa all'intradosso della soletta a copertura del vano abitabile più alto. Per i solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura~~

**2.1: Altezza del fronte**

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

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

**2.2: Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza massima (H max) ammessa indicata nelle schede d'ambito deve essere verificata con le modalità sopra definite al punto 2.1 ma riferimento alla Quota Zero definita all'art. 3 qualora questa non coincida con la quota del terreno posta in aderenza all'edificio in progetto.

**2.3: Altezza urbanistica**

L'altezza da utilizzarsi nel calcolo del Volume Urbanistico.

**3. V = Volume urbanistico**

3.1. E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda (SL) ~~complessiva di pavimento (S.l.p.)~~ dei singoli piani per l'altezza urbanistica ~~virtuale dell'interpiano~~ di m 3.00 indipendentemente dalla ~~sua~~ altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali.

3.2. I volumi preesistenti che si intendono mantenere o riutilizzare devono essere valutati in termini virtuali, come sopra specificato.

3.3. I volumi preesistenti, appartenenti ~~alla categoria d'uso 1 -residenza e servizi alla residenza~~ alla Categoria Funzionale 1, alle destinazioni d'uso individuate come attività di cui ai punti 3.3 (con esclusione degli spazi già destinati alle specifiche attività di noleggio veicoli con o senza conducente, logistica e spedizionieri, magazzino conto terzi), 4.1 (limitatamente agli esercizi di vicinato) e 4.2 nella (tabella A), -ed alle attività di interesse generale, che si intendono riutilizzare negli interventi di ristrutturazione edilizia ~~e sostituzione anche comportanti demolizione e ricostruzione~~, come normati negli articoli successivi, sono calcolati in termini geometrici. Tale volume geometrico è costituito dalle parti in soprasuolo fino all'intradosso di copertura dell'edificio, escludendo gli spazi aperti su almeno due lati e gli accessori a piano terreno, non sottostanti all'edificio, con altezza interna inferiore a m. 2,50; le parti in sottosuolo costituiscono detto volume geometrico solo se appartenenti ad unità immobiliari riconducibili ~~alla sottocategoria 1.2~~ alle medesime destinazioni 3.3 (con esclusione

degli spazi già destinati alle specifiche attività di noleggio veicoli con o senza conducente, logistica e spedizionieri, magazzinaggio conto terzi), 4.1 (limitatamente agli esercizi di vicinato) e 4.2 (tabella A).

Eventuali spazi di origine rurale (stalle, fienili, ecc...) dismessi sono da considerare ugualmente concorrenti alla definizione del volume geometrico.

Differenti modalità di riutilizzazione dei volumi e/o delle superfici preesistenti sono eventualmente specificate nelle apposite schede d'ambito.

4. **Uf = Unità funzionale** = La minima unità edilizia ~~eensita o censibile autonomamente nel Catasto Fabbricati~~, capace di assolvere autonomamente e completamente le funzioni secondo cui essa è **eensita destinata** (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).
5. **Superfetazioni** = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
6. **Sagoma di un edificio** =  
~~L'inviluppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio, al netto degli sporti in franchigia di cui al precedente art. 3, punto 3; tale definizione è il riferimento anche per l'applicazione degli articoli 27.1 e 41.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 22.2 del DPR 380/01.~~  
**Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,5.**
7. **Lotto** = Area rientrante tutta nel medesimo ambito o area, così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione totalmente o parzialmente.
8. **Area di pertinenza** = L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza di riferimento desumibile dal titolo stesso, l'area proporzionalmente asservibile ai sensi delle presenti norme. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano, fatti salvi i diritti tra privati sanciti da atti registrati e trascritti.
9. **Costruzioni accessorie** = Sono considerate costruzioni accessorie quegli edifici autonomi ovvero non costituenti appendici dell'edificio principale quali tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e di superficie inferiore al 20% della ~~SlpSL~~ dell'edificio principale. **Gli accessori di altezza non superiore a m. 2,50 fuori terra all'intradosso del solaio di copertura e m. 3,00 all'estradosso sono considerati interventi pertinenziali non qualificati come nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01, qualora localizzati nel Tessuto Urbano Consolidato non assoggettato a specifica disciplina. Le altezze si intendono misurate dalla Quota Zero, come definita al precedente art. 3 comma 9.**
10. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti N.d.P., si intende una superficie minima di ml 5,00 x 2,50 facilmente accessibile; nel caso di parcheggi organizzati in linea, la superficie minima è ricondotta a ml 2,00 x 5,50.
11. **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme** = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione ~~delle presenti norme del PGT (20/12/2012).~~

12. **Distanze** = Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc...), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
- Le distanze si misurano a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m. 1,50.

## ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

1. ~~Limitatamente a~~ Gli interventi di nuova costruzione ~~di cui all'art. 27.1 e) della L.R. 12/2005,~~ gli interventi di ricostruzione a seguito demolizione, agli ampliamenti esterni alla sagoma, gli interventi di ristrutturazione edilizia non ricostruttiva comportanti modifica della sagoma (limitatamente alle porzioni esterne alla sagoma preesistente) e tutte ~~alle~~ sopra elevazioni, comprese quelle finalizzate al ~~con il~~ recupero del sottotetto di cui al titolo IV, capo 1 della L.R. 12/2005, nella eventualità che ciò comporti modifica all'altezza di banchina e/o di colmo, ~~il rispetto della~~ devono rispettare la distanza minima di m. 10,00 ~~tra costruzioni,~~ da misurare su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno degli edifici ~~perpendicolarmente all'edificio preesistente,~~ derogabile all'interno di Piani Attuativi e in caso di edifici con interposta strada pubblica, in caso di allineamenti preesistenti.
2. Gli interventi di ristrutturazione, non comportanti demolizione dell'edificio preesistente e non comportanti realizzazioni eccedenti sagoma e sedime originari devono rispettare la distanza minima tra costruzioni non inferiore a quella preesistente.
3. Relativamente agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile.
4. ~~Solo al fine della determinazione della distanza non vengono considerati "fabbricati" i box esistenti in soprasuolo e le costruzioni accessorie di cui all'art. 4.9 se preesistenti alla data di adozione del PGT purchè con altezza non superiore a m. 3,00-~~  
eliminato
5. ~~Si precisa inoltre che~~ la distanza tra fabbricati con pareti contrapposte non finestrate può essere ridotta fino a m. 5,00, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 6.
6. Per gli interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e di origine rurale il riferimento è ~~a~~ quanto previsto dalla scheda d'ambito 4 e, per gli interventi assoggettati a preventivo piano attuativo, dal ~~al~~ successivo art. 27 delle presenti norme.
7. Per le costruzioni interrato rispetto alla Quota Zero non è prevista una distanza minima tra fabbricati.

## ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1. Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 5, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, ~~misurate perpendicolarmente al confine,~~ non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate; tale limite è derogabile ~~attraverso la sottoscrizione mediante di~~ apposita convenzione - registrata e trascritta - con il confinante.
- Per gli interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e di origine rurale assoggettati a preventivo piano attuativo il riferimento è quanto previsto al successivo art. 27.

1bis La verifica sopra definita è dovuta nei casi indicati ~~ai punti~~ al punto 1 e 2 dell'art. 5.

- ~~2. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e gli sporti praticabili in genere e le scale aperte di oggetto, escluso corpi chiusi, si applicano le distanze previste per le fronti detraendo comunque una fascia di m. 2,00.~~  
**eliminato**
3. Relativamente agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza, valgono le distanze previste dal Codice Civile.
4. Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche.
5. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna originario non è prevista una distanza dai confini di proprietà fatto salvo quanto disposto all'art. 889 del Codice Civile.
6. **eliminato**
- ~~7. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, si applica quanto previsto dal comma 2 dell'art. 11 del D. Lgs. 115/08.~~  
**eliminato**
8. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma ~~dell'edificio a confine esistente~~ **di detta parete. Il sistema di copertura, in tal caso, non fa parte della sagoma.**
9. Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà previa trascrizione di apposita convenzione, **fatta eccezione per gli interventi all'interno del nucleo di antica formazione e nei nuclei di origine rurale per i quali si rimanda alla scheda d'ambito 4 ed all'art. 27.**
- ~~10. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà con limite di mq. 20,00 di Sc per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di mq. 120,00, detraendo eventuali accessori già esistenti; limitatamente alla realizzazione di autorimesse pertinenziali detti limiti sono elevati fino al massimo di 1 mq ogni 10 mc residenziali. L'altezza non deve essere superiore a m. 2,50, calcolata come previsto dal precedente art. 4. L'altezza non deve essere superiore a m. 2,50 fuori terra all'intradosso del solaio di copertura e m. 3,00 all'estradosso, misurata dalla Quota Zero, come definita al precedente art. 3 comma 9. Tali costruzioni non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo l'Indice di copertura (ReIC), devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 7 e, con riferimento alla distanza dai fabbricati, devono rispettare le sole norme dell'art. 873 del C.C.; nel merito edilizio gli accessori di cui sopra devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione e negli ambiti di prima espansione storica.~~  
**eliminato**
- ~~11. Nel caso di quanto previsto al precedente comma 10 non trova applicazione la limitazione di cui all'art. 4, comma 9 delle presenti norme.~~  
**eliminato**

## ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 178 sempre del

D.Lgs: 30/4/1992, n. 285, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.M. 1/4/1968, n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le distanze da tenere dal confine stradale nei centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), fatto salvo quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), vengono definite dal successivo art. 8.
3. Per i balconi, gli sporti di gronda delle coperture e quelli praticabili in genere, le scale aperte di aggetto, escluso corpi chiusi, si applicano le distanze previste per le fronti solo per la parte eccedente ml. ~~2,00~~ 1,50.
4. I piani seminterrati, qualora costruiti fuori dal sedime del fabbricato devono osservare le distanze previste per le fronti.
5. Per le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna originario, comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni, **non è obbligatorio il rispetto di una distanza minima dal confine stradale, fatte salve le limitazioni già dettate dal Codice Civile per la realizzazione di** ~~anche non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.) si dovrà osservare una distanza di almeno ml. 2,00 dal confine stradale.~~
6. L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno ml. 4,50 dal limite della carreggiata stradale salvo apposite deroghe rilasciate dalla Polizia Locale.
7. Gli strumenti attuativi con previsioni planovolumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile, determinano al loro interno le distanze da osservarsi.
8. Sono sempre consentiti gli ampliamenti e i sopralti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto.

## ART. 8 - ALLINEAMENTI

1. ~~Ferma restando la disciplina delle distanze minime dalle strade, stabilite dalle presenti norme, fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile nonché dal Codice della Strada, viene indicata, in sede di titolo abilitativo, la distanza da osservarsi al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.~~

**La distanza minima di arretramento dalle strade da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti, che non siano di sopraelevazione, è pari a m. 5,00.**

2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. **Sono ammesse distanze inferiori al minimo di cui al comma 1 nel Nucleo di Antica Formazione e nei Nuclei di origine rurale nonché nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi comunque denominati.**

**Sono inoltre ammesse distanze inferiori al minimo di cui al comma 1 se giustificate dal prevalente allineamento di edifici preesistenti o dalla presenza di cortine edilizie consolidate, anche se non perfettamente continue. Il prevalente allineamento è definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada e prossimi al lotto oggetto dell'intervento di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento.**

~~L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti deve essere riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, considerando una tratta significativa dell'asse viario, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento~~

~~di caratteri formali o in presenza di comprovate esigenze progettuali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.~~

4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

## **ART. 9 - STRADE DA RIQUALIFICARE E SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI**

1. Le strade da riqualificare sono soggette a specifici progetti che possono comportare allargamenti della carreggiata, così come individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, con conseguenti arretramenti del filo stradale, nuovi allineamenti, nuove attrezzature quali i marciapiedi, le piste ciclabili e gli attraversamenti pedonali attrezzati, recupero di spazi per la sosta, ecc.
2. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche.
3. Ai fini della distanza dal confine stradale non si considerano eventuali rientranze, realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli, ulteriori rispetto agli allineamenti di cui al comma 1.
4. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
5. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione con attenzione alla sua integrazione alla pavimentazione pubblica esterna eventualmente esistente.

## **ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n. 1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie ~~funzionali di destinazione d'uso~~, aventi rilevanza urbanistica, ~~sono individuate nella allegata Tab. A (parte integrante delle presenti norme). In seno a tali categorie sono elencate le destinazioni d'uso riferibili a ciascuna; tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.~~ **previste dalla legge (art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380) sono:**
  - Residenziale
  - Turistico-ricettiva
  - Produttivo e direzionale
  - Commerciale
  - Rurale.

**Nel presente Piano delle Regole le destinazioni d'uso sono articolate nelle categorie funzionali di cui sopra e a ciascuna destinazione d'uso è associato il relativo Carico Urbanistico CU (vedi TABELLA A)**
3. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della destinazione d'uso è l'unità funzionale.

4. ~~Si definisce~~ la destinazione del fabbricato o destinazione urbanistica **la destinazione d'uso quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata. La destinazione urbanistica determina l'appartenenza del fabbricato alle categorie funzionali di cui al comma 2.**
5. Le schede dei vari ambiti o edifici, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili in relazione all'oggetto di intervento; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.
6. **I cambi di destinazione d'uso, ancorchè non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, comportano la verifica delle dotazioni territoriali (Carico Urbanistico) e la conseguente soddisfazione del fabbisogno insorgente, attraverso il reperimento di aree da conferire all'uso pubblico o, in alternativa, il ricorso alla monetizzazione.**
7. **I cambi di destinazione d'uso, ancorchè non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, comportano comunque la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto alla precedente (tariffa oneri - TABELLA A).**

## ART. 11 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di impatto ambientale necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. ~~Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4, D. Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche ed è pertanto sottoposto all'apposita disciplina di cui al successivo TITOLO V~~  
**Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili comporta le verifiche di cui al precedente art. 10 commi 6 e 7.**
4. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) ~~→ e) limitatamente al punto 7 bis, e f) dell'art. 27 3 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.~~
5. ~~All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero del volume geometrico senza che ciò comporti variazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi e distanze da confini o strade.~~  
**All'interno dei manufatti esistenti gli interventi di recupero e ristrutturazione che non alterano la sagoma sono sempre ammessi anche quando comportino un incremento di SL e non sono soggetti alle limitazioni d'ambito relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle distanze da confini e strade. Detti interventi non possono presentare i**

caratteri della ristrutturazione ricostruttiva, ancorchè riconducibili alla "fedele ricostruzione".

6. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
7. Gli interventi di cui al comma 1, lettera f) dell'art. ~~27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12~~ 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, sono soggetti a obbligo di pianificazione attuativa di cui al successivo art. 17 delle presenti norme.
8. Gli interventi di ~~variante della categoria di modifica della~~ destinazione urbanistica d'uso comportanti variante della categoria funzionale dell'edificio possono essere intrapresi mediante Piani Attuativi, fatte salve particolari situazioni ambientali per le quali l'Amministrazione Comunale può richiedere la procedura di Programma Integrato di Intervento (PII), qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico.

## ART. 12 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. L'indice di edificabilità (~~IFI~~) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici ~~e di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola~~ residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria funzionale 1 dell'allegata tab. A costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari residenziali, esistenti alla data di adozione ~~delle presenti norme del PGT (20/12/2012)~~, ove tale indice di edificabilità (~~IFI~~) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 40 di superficie lorda di pavimento (~~SlpSL~~). Tale ampliamento, consentito "una tantum", non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 40 di ~~SlpSL~~ per unità immobiliari e potrà dar luogo alla costituzione di altra unità immobiliare. Non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.  
*1bis* L'ampliamento "una tantum" potrà essere concesso, entro il limite di mq 40 di SL per unità immobiliare ed alle medesime condizioni sopra definite, anche agli edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari.
2. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito e non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello ampliato. *Nel caso che l'edificio bifamiliare sia pure distinguibile in due diverse proprietà l'esercizio di tale facoltà potrà essere condotto da ciascuno anche in momenti differenti.* Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7, nonchè secondo le possibilità indicate al precedente art. 8.
3. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, ~~negli ambiti di prima espansione storica~~, nelle aree in prossimità del torrente Lura, nelle fasce di rispetto, nei tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio e fra i beni storico-artistici monumentali.
4. *Eliminato*
5. *Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, è consentita l'edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà, previa convenzione ove richiesta ai sensi*

dell'art. 6, con limite di mq. 20,00 di Sc per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di mq. 120,00, detraendo eventuali accessori già esistenti; limitatamente alla realizzazione di autorimesse pertinenziali detti limiti sono elevati fino al massimo di 1 mq ogni 10 mc residenziali. L'altezza non deve essere superiore a m. 2,50 fuori terra all'intradosso del solaio di copertura e m. 3,00 all'estradosso, misurata dalla Quota Zero, come definita al precedente art. 3 comma 9. Tali costruzioni non devono soddisfare l'Indice di copertura (IC).

Nel merito edilizio gli accessori di cui sopra devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione e negli ambiti di prima espansione storica.

Nel caso di quanto sopra previsto non trova applicazione la limitazione di cui all'art. 4, comma 9 delle presenti norme.

## **ART. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME**

1. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade o fra edifici) e le altezze e le visuali, sono ammesse operazioni che comportino aumento della  $S_{pSL}$ , se prevista dalle norme d'ambito. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), ~~dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12~~ dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, con la precisazione che gli interventi di cui alla lettera d), qualora comportanti demolizione e ricostruzione, devono rispettare le specifiche norme d'ambito; tali edifici possono altresì subire soprelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

## **ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.
2. Fatte salve le norme relative agli edifici individuati come "beni storici, artistici e monumentali" e quelli con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente di cui le schede n. 10 e n. 11 allegate, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale.

## **ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA**

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

# TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA- EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## ART. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. In tutto il territorio ricompreso come Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è possibile il trasferimento della capacità edificatoria da lotto a lotto alle seguenti condizioni:
  - a) ~~se i lotti interessati dal trasferimento sono contigui o, in caso contrario, laddove l'Amministrazione Comunale lo ritenesse utile ed opportuno;~~  
eliminato.
  - b) il trasferimento non deve riguardare gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, ~~negli ambiti di prima espansione storica,~~ nelle aree in prossimità del torrente Lura, nelle fasce di rispetto e fra i beni storico-artistici monumentali;
  - c) il trasferimento ~~di cui al punto b)~~ non deve comunque comportare un aumento superiore al 50% dell' ~~IF#~~ già previsto per l'ambito ricevente **né il superamento di altri parametri urbanistici ed edilizi di zona o di altre indicazioni di carattere ambientale e igienico-sanitario;**
  - d) il trasferimento deve essere previsto all'interno di un permesso di costruire convenzionato.;
  - e) non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria dalle aree con funzioni non residenziali verso altri ambiti, salvo che l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile ed opportuno;
2. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'allegate schede. Tale trasferimento non può comportare un aumento superiore al 50% dell' ~~IF#~~ già previsto per l'ambito ricevente e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato.
3. I giardini di pertinenza come individuati dalle tavole del Piano delle Regole, sui quali non è ammessa alcuna costruzione, sono esclusi dalla possibilità di accogliere trasferimenti di capacità edificatoria. Sono ammesse per essi esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione del verde e dell'ambiente e di conduzione delle attività floro-colturali.
4. La capacità insediativa afferente le aree di cui al precedente comma 3, può essere utilizzata nell'area dominante oppure trasferita con le modalità di cui al precedente comma 1"

## ART. 17 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi, così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
2. All'interno dei P.A. trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria ammessa nei piani attuativi (per volumetria ammessa si intende la ~~Slp~~SL esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1, delle presenti norme). Tale incremento viene così articolato:
  - fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi;
  - fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
  - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04
3. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 2 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, negli ambiti di prima espansione storica e nelle aree con funzioni non residenziali.
4. ~~E' All'interno dei P.A. è fatto obbligo di cedere gratuitamente, o monetizzare, le aree per attrezzature pubbliche nella misura di mq. 50,00 per ogni 100,00 mq di Slp prevista per P.A. residenziali. Per i P.A. non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della Slp per insediamenti industriali ed artigianali; per gli insediamenti commerciali vedi art.42 delle presenti norme specificata all'art. 7bis delle Norme del Piano dei Servizi.~~
5. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di ~~Slp~~SL. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A., gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

## ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati alla data di adozione ~~delle presenti norme~~ del P.G.T. (20/12/2012) qualora la Convenzione risultasse stipulata entro il termine previsto dalla L.R. 12/2005 per il periodo di validità degli stessi, anche in possibile proroga, per motivazioni particolari che l'amministrazione ritenesse di dover concedere, dei tempi relativi alla realizzazione delle opere private.
2. Per i permessi di costruire e/o ~~denuncia segnalazione certificata~~ di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
3. Al completamento dei piani attuativi ancora vigenti, le aree interessate da detti piani, vengono sottoposte al regime previsto per il tessuto urbano consolidato, ~~secondo la prevalenza delle destinazioni d'uso finali.~~

## ART. 19 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

## ART. 20 - RECINZIONI

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, le recinzioni, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza max ml. 2,00, di cui i primi cm. 50 possono essere realizzati in muratura. Le dimensioni sopra indicate possono essere assoggettate a formale deroga concessa dall'UTC per esigenze di conformità e di migliore integrazione con l'ambiente circostante. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale con esclusione degli spazi pubblici destinati a verde, salvo i primi 2 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.
3. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada, alla quota del terreno per gli altri casi. **Nel caso di fondi finitimi poste a quote differenti la recinzione non potrà comunque superare l'altezza di m. 2,00 rispetto al fondo più alto.**
4. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita.
5. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private i due lati della recinzione paralleli alla direzione delle strade dovranno essere arretrati di m. 4,50 rispetto al punto virtuale del loro incrocio con le strade, e una volta così arretrati dovranno essere collegati da un tratto di recinzione obliqua, il tutto salvo particolari esigenze di sicurezza della viabilità che potessero essere indicate dal Comando della Polizia Locale. La suddetta misura potrebbe essere ridotta, in accordo con il Comando di Polizia locale, in relazione alla presenza di marciapiedi o di spazi pubblici di rilevante dimensioni tale da allontanare le recinzioni delle carreggiate stradali.

## **ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti e le aree soggetti a particolare normativa all'interno del Tessuto Urbano Consolidato:
  - a. i nuclei di antica formazione e i nuclei di origine rurale(vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 27 e scheda n. 4 allegata alle presenti norme).
  - b. gli ambiti di prima espansione storica (vedi le norme di cui al successivo articolo 28 e scheda n. 5 allegata alle presenti norme)
  - c. i tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio (vedi le norme di cui al successivo art. 29 e scheda n. 6 allegata alle presenti norme)
  - d. le aree con funzioni non residenziali (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 30 al 31 ed i contenuti delle schede n. 7, e 8 e 9 allegate alle presenti norme)
  - e. le aree in prossimità del torrente Lura (vedi le norme di cui al successivo articolo 32)
  - f. i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n° 10 allegata alle presenti norme)
  - g. edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente (vedi scheda n. 11 allegata alle presenti norme)

# TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA- EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO SOGGETTO A PARTICOLARE NORMATIVA

## *CAPO I - disciplina urbanistica-edilizia nei nuclei di antica formazione e di origine rurale*

### ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 27 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione e di origine rurale come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

### Art. 23 - MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli interventi edilizi di cui all'art. ~~27~~3, comma 1, lettere a), b) e c) ~~della L.R. 12/05 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380~~ sono sempre consentiti.
2. La ristrutturazione edilizia è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. ~~27~~3, comma 1, lettera d) ~~della L.R. 12/05 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380~~ per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime e nella sagoma degli edifici, ~~e, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi~~ tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
4. Gli interventi di ristrutturazione possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.
5. Allo scopo di elevare lo standard residenziale, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari ~~a cappuccina o abbaino purché posti ad almeno ml. 1,50 misurato nel piano orizzontale all'interno rispetto al filo esterno dell'edificio.~~

6. ~~Ogni singolo lucernario non deve superare la larghezza max. di ml. 1,00 e l'altezza max. di ml. 1,20 e I lucernari saranno preferibilmente posti in allineamento con le aperture della facciata ed in loro assenza le distanze tra loro non potranno essere inferiori a ml. 2,00 , salvo deroghe da parte del competente ufficio comunale e, sotto il profilo paesaggistico ambientale, dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.~~
7. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente
8. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra e sempre che la qualità formale e tecnologica della nuova trasformazione sia di elevato livello.
9. Non é consentita la modifica delle altezze di gronda, di colmo e le pendenze attuali dei tetti, salvo casi limite che devono essere documentati dai richiedenti ed approvati esplicitamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
10. Il pieno recupero del volume geometrico preesistente non può comunque produrre interventi edilizi incoerenti con i caratteri dell'ambiente circostante.
11. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale, gli interventi di nuova costruzione sono in genere vietati; ~~fatti salvi~~ gli interventi di **integrale demolizione e ricostruzione nonché di ristrutturazione edilizia non coerenti con quanto disposto dal comma 3 del presente articolo** ~~sostituzione edilizia [art. 27 c. 1 lettera e) 7 bis L.R. 12/05 che~~ possono essere promossi attraverso le modalità di cui al precedente articolo 17 commi 1, 4 e 5.
12. Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e di ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 15% della volumetria ammessa agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi). Per volumetria ammessa si intende la ~~S<sub>pe</sub>~~**S<sub>pe</sub>** esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1, delle presenti norme.
13. **Potranno essere accolte proposte progettuali alternative a quanto disposto dai commi 5, 6, 7 e 8 del presente articolo solo se adeguatamente motivate ed approvate sotto il profilo paesaggistico ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.**

## Art. 24 - INTERVENTI MINORI

1. Sono gli interventi volti alla installazione di insegne commerciali, targhe professionali e simili, cartellonistica murale o a struttura portante propria, distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro, messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, tende solari sul suolo pubblico, episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione, piantumazioni, armadi per impianti tecnologici, ecc..

2. Tali opere non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.
3. Il Responsabile del procedimento può richiedere alla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 un parere sotto il profilo paesaggistico per gli interventi ritenuti dallo stesso di particolare impatto paesaggistico.

## Art. 25 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere, si articola attraverso la applicazione delle presenti norme.
2. Le norme individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PdR\_02 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.

## Art. 26 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1. *eliminato*
2. Reperti - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
3. Demolizioni - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
4. Murature - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. ~~In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.~~
5. ~~Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.~~  
*eliminato*
6. Mantenimento di archi e volte - E' proibito abbattere volte e chiudere archi **qualora detti elementi caratterizzino le pareti prospettanti sulla via pubblica e/o sugli spazi comuni (corti).** ~~Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte.~~
7. Eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento (porticati e loggiati) possono essere realizzate mediante pareti completamente vetrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali. ~~e con arretramento della parete di tamponamento comunque realizzata di almeno ml. 1,50 dal filo interno dei pilastri~~

8. ~~Sostituzione di solai - Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito.~~ I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. ~~È permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.~~
9. Trattamento delle aperture - Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.
10. Riqualficazione di volumi superfatti - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti volumi di incerta genesi vengono ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
11. Coperture - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per parziali rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto.
- Qualsiasi altro materiale sarà **consentito se approvato sotto il profilo paesaggistico e ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.** ~~escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspidi sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.~~
12. Gronde e canali - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. ~~La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi.~~ L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

13. Murature esterne - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tintecciato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o di altro materiale di origine sintetica; ~~o il rivestimento~~ in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione è consentito solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed ~~approvati~~ approvato dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. E' escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.
14. ~~Rivestimenti — Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.~~  
eliminato
15. ~~Ringhiere e cancellate - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriati di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 calcolata con le modalità del comma 2.2 dell'art. 4 delle presenti NdP. Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50, più altezza dell'arco. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.~~
16. Infissi e serramenti esterni - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le

tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, ~~escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox.~~ Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. ~~Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale.~~ Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14 15, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

17. Ballatoi - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
18. Aggetti diversi dai ballatoi - I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15. ~~I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.~~
19. Spazi esterni - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde, ~~fermo~~ ~~Fermo~~ restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso ~~e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali.~~ Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
20. Nei nuclei di antica formazione sono vietate le **nuove** recinzioni di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.
21. Laddove è dimostrata l'avvenuta demolizione di parti di fabbricati in quanto pericolanti, è ammessa la ricostruzione senza aumento di Superficie coperta (Sc) e senza aumento dell'altezza rispetto all'edificio demolito; il nuovo fabbricato non potrà comportare un aumento della **S.L.p.SL.**; tali interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
22. **Potranno essere accolte proposte progettuali alternative a quanto disposto dai commi precedenti del presente articolo solo se adeguatamente motivate ed approvate sotto il profilo paesaggistico ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. Gli elementi sui quali si attua la verifica della qualità architettonica ed edilizia e delle modificazioni indotte sul contesto urbano, ambientale e/o paesistico sono i seguenti:**
  - a) presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne
  - b) presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili
  - c) materiali e tecniche lavorative delle finiture di facciata
  - d) caratteri delle coperture**La verifica dovrà essere effettuata anche in rapporto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato.**

## Art. 27 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI

1. Gli interventi possono essere assoggettati a piano urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planovolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente.
2. Laddove vengono indicati specifici elementi di vulnerabilità e di rischio e specifiche categorie compatibili di trasformazione su edifici esistenti all'interno dei P.A., si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle rispettive schede dal n. 12 al n. 13 allegate alle presenti Norme e che formano parte integrante delle stesse.
3. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

### a) Limiti di densità edilizia

I limiti di densità edilizia sono definiti secondo il caso dal recupero del volume geometrico preesistente o da quanto diversamente stabilito al precedente art. 23 comma 12.

**Nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente viene incrementata del 50%, relativamente alla parte non residenziale.**

### b) Limiti di altezza degli edifici

Per interventi di **ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione**, ampliamento, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici posti nelle vicinanze.

### c) Limiti di distanza **tra edifici**

Le distanze tra gli edifici, nel caso fossero inferiori ai m. 10,00, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per gli eventuali nuovi edifici valgono le norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

### d) Limiti di distanza dai confini di proprietà

**Le distanze dai confini di proprietà, indipendentemente dalla presenza di altro fabbricato non possono essere inferiori al minimo di m. 3,00; è ammessa l'edificazione a confine alle seguenti condizioni:**

- ricostruzione della parete a confine come già preesistente
- costruzione o ricostruzione in aderenza alla parete esistente a confine, coincidente o contenuta nella sagoma di detta parete
- costruzione e ricostruzione comportante la sopraelevazione della parete a confine quando tale sopraelevazione sia limitata alla realizzazione di un ultimo piano del fabbricato e in assenza di ulteriore sottotetto.

**In tutti gli altri casi l'edificazione a confine, anche quando si tratti di sopraelevazione, è ammessa previa trascrizione di apposita convenzione con la proprietà limitrofa interessata.**

## ***CAPO II - disciplina urbanistica-edilizia negli ambiti di prima espansione storica***

### **Art. 28 - MODALITA' DI INTERVENTO**

1. Le norme dal presente articolo disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno degli ambiti di prima espansione storica come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. In tali ambiti trova applicazione quanto previsto nei precedenti art. 23 (esclusi commi 5, 6 e 8), 25 e 27 (escluso comma 3).

## ***CAPO III - disciplina urbanistica-edilizia dei tessuti urbani che caratterizzano il paesaggio***

### **Art. 29 - MODALITA' DI INTERVENTO**

1. Le norme dal presente articolo disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei tessuti urbani che caratterizzano il paesaggio come individuati dalle tavole del Piano delle Regole e precisamente i tessuti residenziali con impianto unitario residenziale riconoscibile, e con verde privato di valore paesaggistico e ambientale.
2. All'interno di questi particolari tessuti urbani sono consentiti solo interventi di cui all'art. ~~27-3~~, comma 1, lettere a), b), c) e d) ~~della L.R. 12/05 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380~~ che non comportino aumenti della ~~SlpSL~~ e, limitatamente agli impianti unitari, modifiche alla sagoma dell'edificio. ~~ed e~~ Ogni intervento che interessa l'aspetto esterno dei fabbricati e/o degli spazi esterni, deve essere sottoposto al parere obbligatorio, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
3. Per il solo ambito caratterizzato dalla presenza di verde privato di valore paesaggistico e ambientale sono ammessi anche interventi di nuova **costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fuori sagoma**, nel rispetto dei limiti stabiliti nella scheda 6.

## ***CAPO IV - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzioni non residenziali***

### **ART. 30 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE E MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI**

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 31 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno delle aree con funzioni non residenziali come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. I nuovi insediamenti devono prevedere lungo i confini d'ambito, all'interno dell'area interessata dal P.A., una barriera vegetata ~~di larghezza minima ml. 10,00~~ e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano.
3. In caso di ristrutturazione che prevede l'intervento sulle aree esterne, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 2.
4. ~~Il disegno planimetrico dei nuovi insediamenti e dei nuovi singoli edifici sarà semplice, riconducibile, per quanto possibile, in relazione alla geometria del lotto e alle esigenze funzionali della attività produttiva, alle forme geometriche del rettangolo e del parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni.~~ Le pareti verticali esterne **dei fabbricati** dovranno di norma essere trattate con intonaco colorato o tintecciato o con finitura in laterizio o blocchi di cemento a vista tipo "Lecabeton" a corsi regolari o rivestite da appositi pannelli leggeri ~~di rivestimento~~ in metallo o resina o pareti vetrate **o realizzate in pannelli prefabbricati con finitura in graniglia di marmo o similari.**  
Eventuali soluzioni diverse da quanto descritto in questo comma potranno essere accolte previo parere, sotto il profilo paesaggistico-ambientale, della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
5. In caso di ristrutturazione che prevede la realizzazione di nuovi prospetti, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 4.
6. Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici saranno particolarmente oggetto di attenzione progettuale volta a ricercare quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico.

### **ART. 31 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE**

*eliminato*

## ***CAPO V - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree in prossimità del torrente Lura***

### **ART.32 - MODALITA' DI INTERVENTO**

1. Le norme dal presente articolo disciplinano ulteriormente gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno delle aree in prossimità del torrente Lura come perimetrare dalle tavole di Piano.
2. In tali aree ogni intervento che interessa l'aspetto esterno dei fabbricati e/o degli spazi esterni, deve essere sottoposto al parere obbligatorio, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
3. A tale scopo il progetto dell'intervento deve essere corredato da viste prospettiche con inserimenti fotorealistici che tengano conto del rapporto visivo tra il torrente e l'intervento proposto.
4. Le richieste di cui ai commi precedenti sono finalizzate alla verifica del solo impatto visivo dell'intervento edilizio che, per quanto relativo a modalità, limiti e parametri, resta comunque sottoposto alle norme relative al tessuto di appartenenza.

# TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA- EDILIZIA DELLE AREE ESTERNE AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## *CAPO I - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree destinate alle attività agricole*

### ART. 33 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree ~~gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della Slp, sono regolati dai disposti~~ **si applicano le disposizioni** del TITOLO III della L.R. 12/05.  
**2bis** Nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole gli interventi di nuova costruzione e gli interventi sull'esistente comportanti incremento di SL devono rispettare i limiti definiti dall'art. 59 della L.R. 12/05; sono inoltre ammessi gli interventi di cui all' **3**, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 non comportanti aumenti della SL.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza.
4. Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole si applica quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti norme, **nel rispetto del sedime esistente**.
5. **Per tutti gli interventi edilizi come sopra consentiti le costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà come dettate dal precedente articolo 6.**

### ART. 34 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALI E PRESTAZIONALE

1. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.
2. Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o ristrutturazione che riguardino edifici o fabbricati, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.
3. Il disegno planimetrico sarà semplice, riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali.

4. Il sistema di copertura sarà a due falde inclinate con pendenza tra 30 e 35 per cento, con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde.
5. Il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma a lati paralleli col lato più lungo disposto verticalmente. Sono vietate le finestre a nastro e le finestre immediatamente a ridosso dell'imposta della copertura.
6. Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tinteggiato o rivestite in laterizio a corsi regolari. Le connessioni degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti esterne dovranno essere perfettamente sigillate in modo tale da non essere assolutamente visibili.
7. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005, n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.
8. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
9. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
10. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h. max cm. 40,00 più recinzione in rete plastificata per una h. max complessiva di cm. 1,80". La medesima tipologia potrà essere adottata per le aree agricole annesse ad aree residenziali edificate.
11. **Potranno essere accolte proposte progettuali alternative a quanto disposto dal presente articolo solo se adeguatamente motivate ed approvate sotto il profilo paesaggistico ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.**

## ***CAPO II - disciplina urbanistica-edilizia nelle aree agricole di particolare protezione e salvaguardia ambientale***

### **ART. 35 - MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di conduzione delle attività agricole.
2. Gli eventuali nuovi edifici necessari all'attività agricola, fatte salve le verifiche di cui al precedente art. 34, dovranno possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie coperta massima mq. 500,00 per edificio fino ad un totale massimo per complesso aziendale di mq. 2.000,00
  - b) distanza minima tra i complessi aziendali di ml. 600,00 con riferimento anche ai complessi esistenti

- c) altezza massima dell'edificio di ml. 4,50.
3. Unicamente la prescrizione di cui al precedente comma 2, lettera b, non è applicabile agli interventi relativi ad attività già esistenti.
  4. Gli interventi sul materiale arboreo si devono limitare alla pulizia, alla reintegrazione, alla buona conduzione botanica-agro-forestale.
  5. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
  6. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
  7. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
  8. L'attraversamento di nuove canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.
  9. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steconata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
  10. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico; le porzioni territoriali oggetto di tali dichiarazioni possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o fatte oggetto di una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne il valore paesaggistico-ecologico alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.

## ART. 36 - EDIFICI ESISTENTI

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione **edilizia e sostituzione** degli edifici esistenti ~~nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,~~ si rimanda alle ~~schede n. 2 e 3 relative al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina~~ **alle disposizioni di cui al precedente articolo 33.**
2. Si applica altresì quanto previsto agli articoli 11 e 12 delle presenti NdP, **nel rispetto del sedime esistente,** e sono ammesse per gli edifici esistenti e per quelli compresi in Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, le recinzioni delle sole aree pertinenziali dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazioni nel rispetto della normativa prevista all'art. 34 comma 10.

# TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA- EDILIZIA COMMERCIALE

## ART. 37 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95, S.O. di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo", **in conformità alle disposizioni di cui al D. Lgs. 59/2010 e s.m.i. "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno", al D. L. 138/2011 convertito con Legge n. 148/2011 e s.m.i. avente a oggetto "Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo", al D.L. 201/2011 convertito con L. 214/2011 e s.m.i. recante Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", al D. L. n.1/2012 convertito con L. 27/2012 e s.m.i. recante "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività", nonché alla normativa regionale in materia di commercio e fiere, medie e grandi strutture di vendita".**
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

## ART. 38 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.  
Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono ammessi come di seguito specificato:
  - nel nucleo di antica formazione di Saronno centro, nei nuclei di origine rurale e nelle aree con funzioni non residenziali: le medie strutture di vendita in un unico esercizio con superfici non superiori a mq 500 di vendita, a condizione che si tratti di ampliamento e/o trasformazione e/o trasferimento di esercizi di vicinato esistenti;
  - nel tessuto urbano consolidato non soggetto a specifica disciplina e nel tessuto di prima espansione storica: le medie strutture, con superficie di vendita anche superiore a mq 500, comprese in Piani Attuativi di cui all'art. 12 della L.R. 12/05 se ritenuti idonei, ai sensi del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato;
  - negli ambiti di trasformazione, secondo le apposite previsioni del Documento di Piano.
2. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. 42 riverificandola sulla totalità della superficie lorda (SL) **di pavimento** risultante a seguito dell'ampliamento.

3. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 42 delle presenti norme.
4. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

### **ART. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE E DI ORIGINE RURALE**

1. Nei nuclei di antica formazione e di origine rurale individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate e quanto previsto all'art. 26 delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
3. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.
4. Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede; la sporgenza della tenda non deve impropriamente limitare la sede stradale. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. L'illuminazione delle insegne potrà essere solo di tipo indiretta ovvero l'insegna stessa non può funzionare da apparecchio illuminante.

### **ART. 40 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI**

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali con superficie di vendita superiore ai mq. 2.500 non è consentita in tutto il territorio comunale.
2. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/05.

3. Ogni insediamento di media struttura di vendita, sia dovuto a nuova apertura sia dovuto a trasferimento di struttura esistente, qualora tale insediamento avvenga nell'ambito di m. 500 da una struttura di vendita esistente calcolata come percorso automobilistico più breve, lo studio di cui alla lettera a) del successivo comma 6 del presente articolo, dovrà assumere come determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale, la sommatoria di tutte superfici di vendita (medie e/o grandi) esistenti nell'ambito dei m. 500 come si trattasse di un unico nuovo insediamento.
4. Non sono ammessi ampliamenti e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.
5. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
6. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
  - a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale)
  - b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
  - c) previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
  - d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
  - e) localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
  - f) la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

## **ART. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI- URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. Il procedimento per l'apertura, ampliamento o trasferimento di esercizi **commerciali** di vicinato di cui all'art. 7 del decreto legislativo o di medie strutture di vendita di cui all'art. 8 del decreto legislativo è, **di norma**, contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura, ampliamento o trasferimento di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di S.C.I.A. di cui all'art. 49, 4 bis della legge 122/2010, alla comunicazione di cui all'art. 7 del decreto legislativo, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/05.

3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo.

4. **Eliminato**

~~Contestualmente alla richiesta di autorizzazione di esercizio di cui all'art. 8 del decreto legislativo va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:~~

~~a) nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. 12/05, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. 12/05;~~

~~b) l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto sia dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire sia dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.~~

## **ART. 42 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI**

1. L'apertura, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie superfici di vendita: 200% della ~~Slp~~ **SL** di cui almeno il 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
3. Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione e nei nuclei di origine rurale, la percentuale di cui al comma precedente è ridotta della metà e la quota parte di cui è consentita la monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto sempre dal comma precedente, dalla Convenzione del P.A..
4. La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
5. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

## **ART. 43 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**

1. Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.

## **ART. 44 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE**

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 2.2.2010.

2. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche non è consentito.

#### **ART. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE**

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010.
2. Nei nuclei di antica formazione e di origine rurale individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 39.

#### **ART. 46 - NORME PER L'ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' AGRO-TURISTICA**

1. Le attività agrituristiche sono regolate dal TITOLO X della L.R. n. 31/08 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 12/05.

#### **ART. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA**

1. Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.C.R. del 10.7.2002 n. 7/0549.
2. Ai sensi del comma 8 dell'art. 6 dell'Allegato A alla D.C.R. del ~~del~~10.7.2002 n. 7/0549, in mancanza di vigenza e validità del Piano di Localizzazione di cui all'art. 6 sempre del D. Lgs. 170/01, non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi.
3. Negli spazi pubblici o ad uso pubblico l'Amministrazione Comunale può rilasciare autorizzazioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica all'interno anche di apposite strutture da realizzarsi su spazi pubblici. La realizzazione di tali strutture è sottoposta alla valutazione paesaggistica e deve essere approvata esplicitamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05. È vietato interessare il suolo pubblico attiguo con affissioni, esposizioni, occupazioni di qualsiasi altro genere atte a pregiudicare la fruizione dello spazio pubblico. Le autorizzazioni per l'occupazione di suolo pubblico possono essere rilasciate, sia con carattere permanente sia con carattere temporaneo, nel rispetto della normativa igienico sanitaria e della Tosap o, se istituita, dalla tassa comunale per l'occupazione degli spazi.

## **ART. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E DI STAZIONE DI LAVAGGIO AUTOVEICOLI**

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 86 della L.R. 6/10, di seguito vengono:
  - a. individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti anche in relazione ad attività commerciali integrative;
  - b. stabilite le norme applicabili a tali aree.
3. Fatta salva la straordinaria manutenzione necessaria per consentire l'adeguamento degli impianti esistenti alle normative vigenti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata:
  - a. nei nuclei di antica formazione e di origine rurale;
  - b. nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
  - c. nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - d. per gli impianti che causano disagio ambientale o paesaggistico o rappresentano un pericolo per la circolazione, come individuati sulla tav. PdR\_02.
4. Negli altri ambiti è consentito, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.
5. L'installazione di nuovi impianti potrà avvenire solo lungo i tratti stradali appositamente indicati nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP.
6. Tutti i progetti che riguardano nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 alla quale compete, per questi casi, una specifica valutazione dell'impatto ambientale e l'eventuale prescrizione di opere/lavorazioni finalizzate alla mitigazione.
7. L'ampliamento, la ristrutturazione, la straordinaria manutenzione delle stazioni di lavaggio autoveicoli esistenti e la realizzazione di nuove stazioni devono rispettare quanto previsto dai precedenti commi del presente articolo.

# TITOLO VI - NORME PARTICOLARI E FINALI

## ART. 49 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. È ammessa la realizzazioni fuori terra solo se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge e/o in presenza di esplicita indicazione dell'ente preposto all'erogazione del servizio tecnologico e/o in presenza di comprovate esigenze tecniche o specifici impedimenti.
4. Nei casi di cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici della superficie lorda (SL) mentre vanno comunque rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi, la distanza dai confini e la superficie coperta.

## ART. 50 FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.
3. Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono entro fasce di rispetto stradale, cimiteriali, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori dalle fasce di rispetto. In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

## ART. 51 RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.

2. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, ~~nelle parti del territorio comunale non comprese nel perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC)~~, negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP, non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale è subordinato all'obbligo di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista del 20 % della ~~Sp~~ SL, e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare .
4. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di ~~di~~ unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 3.
5. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 3, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio così come annualmente stabilito da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione stessa. Fino alla determinazione di tale costo base, rimane vigente quanto stabilito con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 30.6.2012.
6. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **ART. 52 EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU – ARU – ATR)**

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) e c) dell'art. ~~27 della L.R. 12/05~~ **3 del del D.P.R. 380/01**.

## **ART. 53 NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG**

1. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 18 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.

## **ART. 54 MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 53. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della

pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi non rendono più efficaci le eventuali norme contenute nel vigente Regolamento Edilizio che si pongono in contrasto con le presenti norme stesse.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni prescindereà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

Tabella A (art. 10)	CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO
1. <b>residenza e servizi alla residenza</b>	<p>1.1 Residenza: abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed&amp;brekfast, residenze di turismo stanziale.</p> <p>1.2 Servizio alla residenza: studi professionali ed affini, esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie*; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticciere; pellicceri; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezziere***; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai****; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa****; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccaia; agenzie di viaggio; sedi di associazioni e sedi di partito; club privati*; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; attività similari.</p> <p>1.3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività similari.</p>
2. <b>attività non residenziale</b>	<p>2.1 attività di produzione tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo.</p> <p>2.2 attività terziarie medie strutture di vendita; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; magazzini e depositi per la logistica; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco.</p>
3. <b>attività di tipo agricolo</b>	<p>residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 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; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo, attività similari</p>

~~\*\* escluso le attività svolte a favore industrie, imprese, enti, istituzioni con numero di addetti superiore a 3 compresi titolare, soci, familiari; \*\*\* escluso le attività con numero di addetti superiore a 3 compresi titolare, soci, familiari; \*\*\*\* esclusa la produzione di vetri; \*\*\*\*\* escluso le attività di cui al D.M.18/3/1996 –~~

**attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica**

~~edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi di cui agli artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/05-~~

~~attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07 (vedi il precedente art.38 , comma 4)~~

**TABELLA A (art. 10)**

<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>C.U. carico urbanistico (mq/mqSL)</b>	<b>TARIFFA ONERI</b>
<b>1. RESIDENZIALE</b>	<b>1.1 – Abitazioni</b>	1	R
	<b>1.2 - Attività ricettive non alberghiere assimilabili alla residenza</b> (art. 23, 26, 27, 28 e 29 L.R. 27/2015)	1	R
	<b>1.3 - Residence e abitazioni collettive</b>	1	R
<b>2. TURISTICO- RICETTIVA</b>	<b>2.1 - Attività ricettive alberghiere</b>	1	IA
	<b>2.2 - Attività ricettive non alberghiere non comprese nel punto 1.2</b>	1	IA
<b>3. PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>	<b>3.1 - Attività di produzione:</b>		
	- Attività produttive (artigianato e industria) ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo	0,2	P
	- Destinazioni complementari all'attività produttiva, quali magazzini e depositi, uffici strumentali all'attività produttiva	0,2	P
	-Laboratori alimentari	0,2	P
	<b>3.2 - Attività direzionali:</b>		
	- Uffici e complessi direzionali	1	CD
	- Banche, finanziarie e assicurazioni	1	CD
	- Ricerca e formazione	1	CD
	<b>3.3- Attività terziarie:</b>		
	-Studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori elaboratori di analisi mediche, studi veterinari, agenzie d'affari	1	CD
	- Attività di artigianato di servizio e attività di produzione di beni/servizi alla persona aventi rapporto diretto con il pubblico per l'erogazione e il consumo immediato nei locali stessi dell'attività dei beni/servizi offerti (acconciatori, estetisti, barbieri, solarium, tatuaggi, centri benessere, palestre, centri di assistenza tecnica, cicloriparatori, decoratori, elettricisti, falegnami, fotografi, idraulici, lavanderie/tintorie, sartorie, vetrai, corniciai, custodia e cura animali ecc... ) (*)	1	CD
	-Noleggio veicoli con o senza conducente	1	CD
	-Logistica e spedizionieri, magazzinaggio conto terzi	1	CD

<b>3. PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>	<b>3.4 - Altre attività:</b>		
	-Discoteche e sale da ballo; sale gioco e sale scommesse; ludoteche	1 (2 se SL >250mq)	CD
	-Cinema, teatri, sale per spettacolo, auditorium	1	AS
	-Impianti sportivi privati	1	ASport
	-Parcheggi scoperti, coperti, pluripiano, autosilos in genere	1	PC
	- Circoli privati sportivi e non, scuole di danza, scuole di musica, accademie sportive, scuole di lingue, scuole d'arte, ecc..	1	CD
	(*) escluse le attività svolte a favore di industrie, imprese, enti ed istituzioni e/o che non presuppongano la vendita diretta al pubblico del bene o del servizio.		
<b>4. COMMERCIALE</b>	<b>4.1 Attività relative a vendita di merci, suddivise in:</b>		
	- esercizi di vicinato	1	CD
	- medie strutture di vendita	2	CD
	<b>4.2 Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande</b>	1	CD
	<b>4.3 Attività di commercio all'ingrosso</b>	1	CD
	<b>4.4 Vendita per corrispondenza, al domicilio e a mezzo internet</b>	1	CD
	<b>4.5 Distributori di carburante – autolavaggi</b>	1	CD
<b>5 RURALE</b>	<b>5.1 Residenze dell'imprenditore agricolo</b> come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda	---	Titolo gratuito o R
	<b>5.2 Attrezzature e infrastrutture produttive</b> 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, per l'allevamento (anche di animali domestici), florovivaismo, agriturismo e attività similari	---	Titolo gratuito o P
<b>LE SPECIFICHE ATTIVITA' NON IMMEDIATAMENTE RICONDUCEBILI AD UNA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI CUI SOPRA SONO DA CONSIDERARSI APPARTENENTI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE (3.3). RESTA FATTA SALVA PER LE DIVERSE ATTIVITA' LA POSSIBILITA' DI ACCEDERE AL SISTEMA DEI SERVIZI CON L'APPOSITA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTICOLI 5 E 10 DEL PDS.</b>			
<b>LE DESTINAZIONI DI INTERESSE GENERALE</b> (es: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; ecc...) sono complementari e compatibili in tutto il Tessuto Urbano Consolidato e, qualora comprese nel Sistema dei Servizi di cui al PdS, non sono necessariamente riconducibili ad una delle categorie funzionali di cui sopra.			
L'eventuale incompatibilità con ambiti particolari del TUC è stabilita nelle apposite schede d'ambito.			
<b>ATTIVITA' DI CUI OCCORRE UNA SPECIFICA INDIVIDUAZIONE URBANISTICA:</b>			

EDIFICI DI CULTO E ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI, DI CUI AGLI ARTT. 70, 71 E 72 DELLA L.R. 12/05			
TARIFFE ONERI			
R	residenza		
P	produttivo		
CD	commerciale - direzionale		
IA	industria alberghiera		
AS	attrezzature per lo spettacolo		
ASport	attrezzature sportive		
PC	parcheggi coperti		